

REABILITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE VILA REAL – ESTUDO DE CASO

JOÃO ANTÓNIO DIAS DE CARVALHO QUEIRÓS CAPELA

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES

Orientador: Professor Doutor José Manuel Marques Amorim de
Araújo Faria

JANEIRO DE 2016

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2015/2016

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2015/2016- Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2016.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

À minha Cidade,

“O que aprendes a ouvir as palavras dos outros vais esquecer rapidamente. O que aprendes com o teu próprio corpo vais lembrar para o resto da vida.”

Gichin Funakoshi

AGRADECIMENTOS

Não seria justo deixar de expressar o meu sincero agradecimento a todos os que, de uma forma ou de outra, permitiram que este trabalho se realizasse.

Antes de mais, agradeço ao Professor Amorim Faria, pela total disponibilidade desde o primeiro momento em que lhe bati à porta para lhe propor o tema deste trabalho, assim como pelo entusiasmo demonstrado durante as nossas longas conversas e pela partilha dos seus conhecimentos de engenharia.

Agradeço também à Câmara Municipal de Vila Real pelos dados facultados, em especial ao Eng. Adriano Sousa, pela amizade e disponibilidade.

À ERA Imobiliária de Vila Real, na pessoa de Teresinha Durão, pela facilitação das visitas ao imóvel, assim como pela simpatia e disponibilidade com que sempre me recebeu.

Ao Sr. Joaquim Barreira, pela ajuda na pesquisa histórica, orientando-me na seleção das fontes documentais existentes no Arquivo Municipal e partilhando comigo o seu vasto conhecimento sobre a cidade.

Num plano mais pessoal, a todos os meus amigos, que de alguma forma contribuíram para a concretização deste trabalho, seja pela troca de opiniões, seja pela companhia proporcionada, e até pelos desvios para momentos de descontração que permitiram, depois, retomar o trabalho com mais ânimo e energia.

Por fim, uma palavra de agradecimento à minha família, sem a qual este trabalho não poderia ter sido realizado, não só por todo o apoio prestado, mas também por compreenderem o mau feitio dos longos dias passados em frente ao computador.

Aos meus pais, pela educação e formação que me proporcionaram e pelo apoio constante e incondicional ao longo do meu percurso de vida e durante a realização desta tese.

À minha irmã, pela amizade, pelo companheirismo, pelo carinho e pela atenção.

RESUMO

Os centros históricos são espaços fortemente ligados à herança cultural das cidades, sendo os berços das mesmas. Esta herança cultural reflete-se na morfologia urbana e do seu edificado.

As alterações nos modos de vida votaram ao esquecimento os centros históricos, outrora centros urbanos por excelência, levando à progressiva desertificação dos mesmos. A este processo de desertificação, surge associada a degradação do património edificado, uma vez que os edifícios antigos se encontram desajustados às novas formas de ocupação, as quais são mais facilmente satisfeitas nos edifícios novos nas zonas mais exteriores das cidades.

Assim, a reabilitação urbana perfila-se como a principal solução para a reaproximação dos cidadãos e dos centros históricos, sendo imperativo que esta seja uma das diretrizes principais da política das cidades.

Essa aposta na reabilitação já vem sendo feita em relação ao Centro Histórico de Vila Real por parte da autarquia local, sendo esse o mote para a realização deste trabalho.

Assim, parte-se da história e da evolução da cidade de Vila Real, desde os tempos da antiga Panoias até à atualidade, por se considerar que estas devem ser respeitadas nas operações urbanísticas a propor.

De seguida, analisa-se a demografia da zona, da cidade e da região, bem como o edificado, o urbanismo e os transportes, aspetos que contribuem sobremaneira para a qualidade de vida nas cidades.

Segue-se um estudo dos instrumentos de gestão do território aplicáveis a Vila Real, bem como uma análise das propostas mais recentes existentes para a reabilitação do Centro Histórico, decorrentes do concurso de ideias “Regeneração Urbana – Um novo impulso” e da proposta de Operação de Reabilitação Urbana apresentada pelo Município.

Por último, é realizado um estudo de caso, onde é apresentada uma proposta de reabilitação de um edifício do Centro Histórico.

Em relação aos “estudos prévios” apresentados nesta dissertação entende-se que estes podem constituir um documento de consulta de todos os que pretenderem investir no Centro Histórico de Vila Real.

PALAVRAS-CHAVE: REABILITAÇÃO URBANA, CENTRO HISTÓRICO, EDIFÍCIO, CASO DE ESTUDO, CONSERVAÇÃO, INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, VILA REAL.

ABSTRACT

Historic centres are areas closely connected to the cultural heritage of cities, being their birthplace. This cultural heritage is reflected in the urban morphology and its buildings.

Changes in lifestyle condemned historic centres to oblivion, as these once were urban centres par excellence, leading to their gradual desertification. Linked to this desertification process, there is also the decay of built heritage, as old buildings are unsuitable to the new types of occupation, which in their turn are easily met in new buildings, in the external areas of cities.

Thus, urban regeneration presents itself as the main solution towards bringing closer citizens and historic centres, and it is imperative that this is one of the major guidelines of the policy on cities.

The commitment to this regeneration has been undertaken by the local authority with regards to the Historic Centre of Vila Real, and this is the motto for this work.

Thus, we start with the history and evolution of the city of Vila Real, since the ancient ages of Panoias until the present date, as these two elements must be taken into account, in the proposed urban developments.

Next, the demography of the area, city and region are analysed, as well as the buildings, the urban design and transportation, since these aspects greatly contribute to the quality of life in the cities.

This is followed by a study of the territorial management tools applicable to Vila Real, and also an analysis of the most recent proposals to the Historic Centre regeneration, as consequence of the idea competition “Urban Regeneration - A new impetus” and of the Urban Regeneration Operation proposal presented by the municipality.

Lastly, a study case is conducted, where a proposal for the regeneration of a building in the Historic Centre is presented.

Regarding “previous studies” presented on this thesis, it is considered that these may prove to be a consultation document for all that intend to invest in the Historic Centre of Vila Real.

KEYWORDS: URBAN REGENERATION, HISTORIC CENTRE, BUILDING, CASE STUDY, CONSERVATION, TERRITORIAL MANAGEMENT TOOLS, VILA REAL.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	v
ÍNDICE GERAL	vii
ÍNDICE DE FIGURAS	xiii
ÍNDICE DE TABELAS	xvi
ÍNDICE DE GRÁFICOS	xvi
SÍMBOLOS E ABREVIATURAS.....	xvii
 1. INTRODUÇÃO.....	 1
1.1. OBJETO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO	1
1.2. OBJETIVOS	1
1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO	2
1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	2
 2. HISTÓRIA DE VILA REAL	 5
2.1. INTRODUÇÃO.....	5
2.2. DE PANÓIAS À VILA VELHA	5
2.3. A ORGANIZAÇÃO DA VILA VELHA	7
2.4. A FUGA PARA O ARRABALDE.....	9
2.5. O CRESCIMENTO DA CIDADE.....	10
2.6. A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	11
2.7. A CIDADE NO SÉCULO XX.....	14
2.8. AS ALTERAÇÕES NO SÉCULO XXI.....	19
 3. POPULAÇÃO, EDIFICADO, URBANISMO E TRANSPORTES	 21
3.1. POPULAÇÃO - PESQUISA DEMOGRÁFICA	21
3.1.1. POPULAÇÃO DA NUTS III DOURO.....	21

3.1.2. POPULAÇÃO DO CONCELHO DE VILA REAL	23
3.1.3. POPULAÇÃO DA CIDADE DE VILA REAL	25
3.1.4. POPULAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO	26
3.1.5. SISTEMATIZAÇÃO	26
3.2. EDIFICADO	27
3.3. URBANISMO	30
3.3.1. ÁGUA E SANEAMENTO	30
3.3.1.1. O ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO SÉC. XIII ATÉ AO SÉC. XX	30
3.3.1.2. A REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO NO SÉC. XX	31
3.3.2. ELETRICIDADE	33
3.3.2.1. A CENTRAL DE BIEL – REDE PIONEIRA DE ENERGIA ELÉTRICA	33
3.3.2.2. CENTRAIS ELÉTRICAS ATUAIS	34
3.3.3. GÁS	36
3.3.3.1. CONTEXTUALIZAÇÃO NACIONAL	36
3.3.3.2. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS EM VILA REAL	37
3.3.4. REDES DE COMUNICAÇÃO	37
3.4. TRANSPORTES	38
3.4.1. AUTOESTRADAS	38
3.4.1.1. IP4/ A4 – AUTOESTRADA TRANSMONTANA	38
3.4.1.2. A24 - AUTOESTRADA DO INTERIOR NORTE	39
3.4.2. FERROVIÁRIOS	39
3.4.3. AEROPORTOS	40
3.4.4. TRANSPORTES PÚBLICOS – CORGOBUS	40
4. ENQUADRAMENTO JURÍDICO E LEGISLATIVO	41
4.1. INSTRUMENTOS REGULADORES EM VILA REAL	41
4.2. O PLANO DIRETOR MUNICIPAL	43
4.3. FUNDAMENTOS DE UM PLANO PORMENOR	44
4.4. PDM DE VILA REAL	45

4.4.1. QUALIFICAÇÃO DO SOLO	46
4.4.2. SISTEMA URBANO.....	46
4.4.3. DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS AOS USOS E EDIFICABILIDADE	46
4.5. PLANTA DE ORDENAMENTO-QUALIFICAÇÃO DO SOLO	48
4.5.1. SOLOS URBANIZADOS.....	50
4.5.1.1. ÁREAS DE INTERESSE PATRIMONIAL.....	50
4.5.1.2. ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO COLETIVA.....	51
4.5.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA.....	52
4.5.2.1. ÁREAS VERDES MISTAS.....	52
4.6. PLANO DE PORMENOR DO CENTRO HISTÓRICO DE VILA REAL	52
4.6.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	53
4.6.2. OBRAS DE EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO.....	53
4.6.3. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS.....	54
4.7. REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.....	55
4.8. REGULAMENTO E TABELA DE TAXAS MUNICIPAIS.....	55
4.9. REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA.....	55
4.9.1. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	56
4.9.2. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	57
4.10. SÍNTESE CONCLUSIVA.....	58
 5. ANÁLISE DE PROPOSTAS PARA O CH.....	 59
5.1. INTRODUÇÃO.....	59
5.2. CONCURSO DE IDEIAS - “REGENERAÇÃO URBANA – UM NOVO IMPULSO”	59
5.3. ANÁLISE DAS PROPOSTAS	60
5.3.1. A PROPOSTA VENCEDORA	60
5.3.2. OUTRAS PROPOSTAS.....	66
5.3.3. CONCLUSÃO.....	69
5.4. ORU.....	70

5.4.1. ANÁLISE DO EDIFICADO	71
5.4.2. ANÁLISE DO ESPAÇO PÚBLICO	73
5.4.3. PROGRAMA DE AÇÃO	73
5.4.3.1. OPERAÇÃO QUALIFICAR E DIGNIFICAR – EDIFÍCIOS	73
5.4.3.2. OPERAÇÃO ANIMAR E DINAMIZAR - ATIVIDADES ECONÓMICAS	74
5.4.3.3. OPERAÇÃO EQUIPAR E ATRAIR – EQUIPAMENTOS.....	75
5.4.3.4. OPERAÇÃO VIVER E CONVIVER – ESPAÇOS VERDES E URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	75
5.4.3.5. OPERAÇÃO CONECTAR E COMUNICAR – INFRAESTRUTURAS URBANAS	78
5.4.4. PLANEAMENTO	79
5.4.5. BENEFÍCIOS FISCAIS	80
5.4.5.1. IVA - IMPOSTO DE VALOR ACRESCENTADO.....	80
5.4.5.2. IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS.....	80
5.4.5.3. IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMOVEIS.....	81
5.4.5.4. IRS- IMPOSTO SOBRE RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES.....	81
5.4.6. INCENTIVOS MUNICIPAIS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS	82
5.5. CENTRO HISTÓRICO: UMA PERSPETIVA PARA O FUTURO.....	83
 6. ESTUDO DE CASO	 85
6.1. INTRODUÇÃO AO ESTUDO DE CASO	85
6.2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO	85
6.3. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA.....	87
6.4. LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO	87
6.5. LEVANTAMENTO ESTRUTURAL	90
6.5.1. PLANTA DA CAVE E FUNDAÇÕES	90
6.5.2. PLANTA DO R/C	91
6.5.3. PLANTA DO 1º ANDAR	93
6.5.4. PLANTA DA COBERTURA	94
6.6. LEVANTAMENTO CONSTRUTIVO.....	96
6.6.1. PAREDES DE MEAÇÃO	96

6.6.2. PAVIMENTOS	96
6.6.3. TETOS.....	97
6.6.4. PAREDES INTERIORES.....	97
6.6.5. CAIXILHARIA	98
6.7. IDENTIFICAÇÃO DAS ANOMALIAS / PATOLOGIAS	100
6.7.1. PAVIMENTOS E TETOS.....	100
6.7.2. COBERTURA.....	102
6.7.3. PAREDES DE MEAÇÃO	103
6.7.4. VÃOS	105
6.8. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO – ARQUITETURA	106
6.8.1. PROPOSTA	106
6.9. PROPOSTA DE SOLUÇÃO – ESTRUTURA.....	109
6.9.1. PROPOSTA DE REFORÇO LOCAL.....	109
6.9.2. PROPOSTA DE REFORÇO GLOBAL.....	110
6.9.3. PROPOSTA DE SUBSTITUIÇÃO	111
6.10. PROPOSTA DE SOLUÇÃO – ÁGUAS E SANEAMENTO	111
6.10.1. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA.....	112
6.10.2. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS.....	112
6.10.3. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS.....	112
6.11. PROPOSTA DE SOLUÇÃO – MELHORIA DO CONFORTO.....	113
6.11.1. MELHORIA DA QUALIDADE DO AR INTERIOR – VENTILAÇÃO	113
6.11.2. MELHORIA DO CONFORTO ACÚSTICO.....	114
6.11.3. MELHORIA DO CONFORTO TÉRMICO	114
7. CONCLUSÃO	115
7.1. JUSTIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS OBJETIVOS	115
7.2. PRINCIPAIS DIFICULDADES E LIMITAÇÕES AO ESTUDO EFETUADO	116
7.3. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS.....	116
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	119

ANEXOS	125
A1. PLANTAS DO PLANO DE PORMENOR DE VILA REAL	127
A2. ORU DO CH - PLANTAS E QUADROS.....	133
A3. PLANTAS DO LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO	147
A4. PLANTAS DO LEVANTAMENTO ESTRUTURAL.....	153
A5. PLANTAS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	157
A6. PLANTAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS E SANEAMENTO.....	163
A7. PLANTA DE VERMELHOS E AMARELOS	169

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 2.1 – Território de Panóias – Séc. XIII [2]	6
Fig. 2.2 - Estrutura urbana da Vila Velha [2]	8
Fig. 2.3 - Planta de remodelação das praças Luís de Camões e Lopo Vaz, 1891 [8].....	12
Fig. 2.4 – Pormenor de uma planta de Vila Real em 1897 [8]	13
Fig. 2.5 – Antepiano de Urbanização de Vila Real. Anos 50. [12]	15
Fig. 2.6 - Antepiano de Urbanização de Vila Real. Anos 60 [12].....	16
Fig. 2.7 - Antepiano de Urbanização de Vila Real. Anos 70 [12].....	17
Fig. 2.8 – Mapa da Corrida de 1931 (Coleção Adelino Dinis) [13].....	18
Fig. 3.1 - Região do Douro	21
Fig. 3.2 - Taxa de Variação da População [19].....	22
Fig. 3.3 - Principais atividades económicas por município [19]	23
Fig. 3.4 - Freguesias do Concelho de Vila Real após a reorganização administrativa de 2013	24
Fig. 3.5 - Património edificado e respetivas áreas de salvaguarda [23], [64]	29
Fig. 3.6 - Mapa das Barragens – Região Norte [38]	35
Fig. 3.7 – Mapa das autoestradas de Portugal [45]	38
Fig. 4.1 - Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo (PDM de Vila Real) [56]	49
Fig. 4.2 – Legenda da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo do PDM de Vila Real [57]	49
Fig. 4.3 – Localização do Centro Histórico [21]	57
Fig. 5.1 – Proposta esquematizada da criação da Associação de Defesa do Património Vila-realense [66].....	61
Fig. 5.2 – Proposta de aumento da zona pedonal na Avenida Carvalho Araújo [66]	62
Fig. 5.3 - Proposta para a BED [66]	63
Fig. 5.4 – Proposta de reperfilamento da Avenida 1º de Maio [66]	64
Fig. 5.5 – Proposta de Rede urbana ciclável [66]	65
Fig. 5.6 – Proposta de Sistema Público de bicicletas [66]	65
Fig. 5.7 – Proposta de distribuição dos silos de estacionamento [68]	66
Fig. 5.8 – Proposta de criação de parque de estacionamento em encosta na Av. 1º de Maio [69]	67
Fig. 5.9 – Planta da proposta do parque de estacionamento na Av.1º de Maio [69].....	67
Fig. 5.10 – Proposta de Quarteirão de hotelaria [68]	68

Fig. 5.11 - Proposta de reativação do Hotel Tocaio em Hotel-Museu MUVD [69]	69
Fig. 5.12 - Proposta para criação de Hostel na travessa de São Domingos [69]	69
Fig. 5.13 - Proposta de reconfiguração da praça João Evangelista	76
Fig. 5.14 - Proposta de requalificação da Av. Carvalho Araújo	77
Fig. 5.15 - Proposta de intervenção para a Av. Carvalho Araújo [8].....	78
Fig. 6.1 - Localização do edifício.....	86
Fig. 6.2 - Perspetiva da Rua da Misericórdia, com o edifício em estudo em primeiro plano.....	86
Fig. 6.3 - Alçado do edifício.....	88
Fig. 6.4 - Cornija em madeira.....	88
Fig. 6.5 - Planta da cave	89
Fig. 6.6 - Planta do rés-do-chão.....	89
Fig. 6.7 - Planta do 1º andar	90
Fig. 6.8 - Planta estrutural da cave e fundações.....	90
Fig. 6.9 - Perspetiva da cave.....	91
Fig. 6.10 - Planta estrutural do R/C.....	91
Fig. 6.11- Vigas do teto da cave.....	92
Fig. 6.12 - Pormenor da ligação do vigamento às paredes de alvenaria	92
Fig. 6.13 - Planta estrutural do 1º andar	93
Fig. 6.14 - Claraboia junto da parede de tardo (desvão do telhado suportado por tabique)	94
Fig. 6.15 - Planta estrutural da cobertura.....	94
Fig. 6.16 - Perspetiva da cobertura do edifício	95
Fig. 6.17 - Zona de acesso ao desvão da cobertura	95
Fig. 6.18 - Parede de alvenaria com reboco em argamassa de cal	96
Fig. 6.19 - Teto de um dos compartimentos do edifício	97
Fig. 6.20 - Parede em tabique com destaque do reboco e esquema de parede e tabique [70].....	97
Fig. 6.21 - Perspetiva da fachada do 1º andar.....	98
Fig. 6.22 - Perspetiva da fachada, ao nível do R/C	99
Fig. 6.23 - Porta interior do 1º andar e porta e janela interiores do R/C	99
Fig. 6.24 - Infiltração de água pela cobertura e consequente deterioração dos tetos	100
Fig. 6.25 - Degradação do teto da cozinha	101
Fig. 6.26 - Degradação evidente do pavimento e vigamento sobrepostos à cave	101
Fig. 6.27 - Claraboia das escadas, ligeiramente abatida.....	102
Fig. 6.28 - Perspetiva da cobertura tirada do edifício em frente	103

Fig. 6.29 - Falta de telhas junto ao beiral e deficiente remate na ligação da cobertura com edifício contíguo	103
Fig. 6.30 - Destacamento do reboco na parede de tardoz do edifício	104
Fig. 6.31 - Manchas de humidade nas paredes de meiação	104
Fig. 6.32 - Elevado desgaste e descascamento da pintura da caixilharia exterior	105
Fig. 6.33 – Mancha de humidade por baixo do peitoril da janela e estado da janela do R/C	105
Fig. 6.34 - Proposta de alçado do edifício e edifício vizinho reabilitado	106
Fig. 6.35 - Planta do R/C	107
Fig. 6.36 - Planta da cave	107
Fig. 6.37 - Planta do 1º andar	108
Fig. 6.38 – Planta do 2º andar	108
Fig. 6.39 – Colocação de viga nova junto de viga degradada	110
Fig. 6.40 – Lajeta de betão sobre pavimento de madeira [71]	111
Fig. 6.41 - Exemplo esquemático de ventilação [70]	113
Fig. 6.42 - Esquema de isolamento pelo interior de parede de alvenaria de pedra [70]	114

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 3.1 – Dados demográficos	27
Tabela 3.2 - Barragens com centrais hidroelétricas em Vila Real	35
Tabela 4.1 – Lugares de estacionamento automóvel	47
Tabela 5.1 - Planeamento da ORU [21]	79

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 3.1 – População de Vila Real 2001 / 2011	25
Gráfico 3.2 – População de Vila Real, por freguesia, 2001 / 2011	26
Gráfico 5.1 - Terapêutica do Edificado / Tipo de Intervenção [21]	72
Gráfico 5.2 - Prioridade de Intervenção no Edificado [21]	72

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

cm – centímetro

€ - euro

GWh - giga-watt-hora

km – quilómetro

km² – quilómetro quadrado

l – litro

m – metro

m² – metro quadrado

m³ – metro cúbico

MW - megawatt

\$ - escudo português

ACCRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

AGCT - Administração-Geral dos Correios e Telégrafos

APCIVR - Associação Promotora do Circuito Internacional de Vila Real

APT - *Anglo-Portuguese Telephone*

ARU - Área de Reabilitação Urbana

BED - Bolsa de Edifícios Desocupados

CIP – Confederação Empresarial de Portugal

CIVA - Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado

COMPETE - Programa Operacional Fatores de Competitividade

CPE - Companhia Portuguesa de Eletricidade

CPPE - Companhia Portuguesa de Produção de Eletricidade.

CTT - Correios, Telégrafos e Telefones

DL – Decreto-Lei

DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional

EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

EDP – Eletricidade de Portugal

EMARVR - Empresa Municipal de Água e Resíduos de Vila Real

EN – Eletricidade do Norte

ERSE - Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos

FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

GNL - Gás natural liquefeito

GNR – Guarda Nacional Republicana

IGT – Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitectónico

IRS- Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares

IVA - Imposto de Valor Acrescentado

LBPOTU - Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo

LBPPSOTU - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

NERVIR – Associação Empresarial de Vila Real

NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano

NUTS - Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

OT – Ordenamento do Território

PDM – Plano Diretor Municipal

PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PGU – Plano Geral de Urbanização

POISE - Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego

POSEUR - Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos

PP – Plano de Pormenor

PROHABITA - Programa de Financiamento para acesso à Habitação

PU – Plano de Urbanização

PVC – Policloreto de Vinila

QREN - Quadro de Referência Estratégica Nacional

RAN – Reserva Agrícola Nacional

RDIS - Rede Digital com Integração de Serviços

RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

REN - Rede Elétrica Nacional

REN – Reserva Ecológica Nacional

RGEU – Regulamento Geral de Edificações Urbanas

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

SA – Sociedade Anónima

SIAC - Sistema de Apoio às Ações Coletivas

SO – Sudoeste

SOLARH - Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação

SNGN - Sistema Nacional de Gás Natural

UTAD – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro

WTCC – *World Touring Car Championship*

Art.º - Artigo

Av. – Avenida

CH – Centro Histórico

CM – Câmara Municipal

CMVR – Câmara Municipal de Vila Real

Fig. - figura

R/C - Rés-do-chão

séc. - século

1

INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO

A reabilitação urbana é um imperativo social, pois revela-se um importante motor de dinamização dos centros das cidades, que se viram abandonados nas últimas décadas devido ao desenvolvimento da construção de novos edifícios.

O “boom” de construção nova, aliado à falta de investimento no edificado existente, votou ao esquecimento muitos dos edifícios dos centros urbanos que, vítimas da falta de manutenção necessária, se tornaram devolutos. Deste modo, os centros históricos perderam a importância e a nobreza de outros tempos, o que contribui fortemente para uma perda de identidade das cidades.

Assim, uma política de reabilitação eficaz deve procurar a dinamização dos centros urbanos, não só através da renovação do edificado, mas também promovendo iniciativas que visem o desenvolvimento económico, social e cultural desses centros, tornando-os atrativos e convidativos.

Um exemplo desta desertificação é Vila Real, cidade natal do autor, cujo Centro Histórico, outrora um importante centro económico e administrativo da região, perdeu, principalmente ao longo das últimas duas décadas, a importância que deveria ter na vida quotidiana dos seus cidadãos residentes, bem como na sua atratividade em relação a turistas e visitantes regulares ou ocasionais.

Tal como o edificado, também a população do CH de Vila Real está a envelhecer, sendo raros os casos de gente jovem a residir nesta zona, o que indicia que, sem uma estratégia de reabilitação urbana eficaz, o CH estará completamente desertificado daqui a uns anos.

Tem havido sinais de mudança de paradigma por parte da autarquia vila-realense, que tem dado mostras de querer inverter a tendência de desertificação através de iniciativas relacionadas com a reabilitação do CH e com a atração de população para o mesmo. São exemplos desta tendência o Concurso de Ideias “Regeneração Urbana – Um Novo Impulso” ou a recente proposta de ORU.

O tema da dissertação surge da consciência da necessidade dessa mudança de paradigma, aliada à vontade do autor de ver o centro histórico da sua cidade natal com a dignidade e a vitalidade que este merece, dando o seu contributo na forma deste trabalho.

1.2. OBJETIVOS

Este trabalho tem como objetivo principal a definição de uma visão estratégica para o CH de Vila Real que vise o aumento da dinâmica populacional, turística, económica e cultural do mesmo, devolvendo, passe a redundância, a centralidade ao centro.

Essa visão estratégica é definida com base num levantamento histórico, de um estudo dos movimentos demográficos e do parque edificado, assim como de uma análise dos instrumentos de gestão territorial existentes.

No entanto, uma visão estratégica e programática carece de um caso pratico para a validação das propostas apresentadas e, por isso mesmo, é executado o estudo de caso de um imóvel devoluto do CH. O estudo de caso surge inserido na visão geral do Município para a zona em estudo, podendo servir como um exemplo para o demais parque edificado a reabilitar.

1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO

Esta dissertação baseia-se em material bibliográfico diversificado, listado no final por ordem de utilização.

A elaboração do capítulo 2 assenta essencialmente em pesquisas realizadas em obras literárias, revistas e outras publicações ou fontes documentais sobre a história e a evolução da cidade de Vila Real, bem como informação complementar recolhida em plataformas *online* ou, presencialmente, junto de historiadores locais.

No capítulo 3, o estudo demográfico efetuado reflete a pesquisa de publicações do Instituto Nacional de Estatística e o estudo da Operação de Reabilitação Urbana executada pelo Município, o qual serve também de base à análise do edificado existente. Quanto aos subcapítulos relativos ao urbanismo e transportes, reúnem essencialmente informação recolhida *online*.

Os Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis ao CH são objecto de um estudo legislativo ao nível nacional e municipal, efetuado no capítulo 4.

No capítulo 5, conforme o próprio título sugere, o referencial é essencialmente constituído pelas propostas candidatas ao “Concurso de ideias Regeneração Urbana – Um novo impulso”, disponibilizadas pelo Município para consulta, assim como o relatório do júri. Quanto à segunda parte do capítulo, é sustentada pela proposta da ORU do CH.

Para a realização do estudo de caso, no capítulo 6, destacam-se as visitas ao local, numa perspetiva de aplicação prática da informação recolhida nas publicações consultadas para os capítulos anteriores, bem como os dados disponibilizados pela imobiliária a que se recorreu para encontrar um caso de estudo o mais real possível. A execução da proposta de intervenção apoia-se na consulta de livros técnicos de Engenharia Civil enquadrados na temática da dissertação.

Uma vez que não existem quaisquer desenhos do edifício, todo o levantamento geométrico e construtivo é da responsabilidade do autor, resultante de medições e análises visuais no local, bem como os desenhos de todas as plantas, cortes e alçados que se apresentam neste trabalho.

1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

Este trabalho encontra-se dividido em sete capítulos.

No capítulo 2, apresenta-se a história e a evolução da cidade de Vila Real, desde os tempos da antiga Panoias até à atualidade. Uma vez que se está a estudar a reabilitação num centro histórico, pareceu relevante ao autor aprofundar o conhecimento sobre a história local, desconhecida para muitos vila-realenses, até porque importa respeitar e valorizar essa história nas operações urbanísticas a propor.

No capítulo 3, analisa-se numa primeira parte a demografia do CH, integrando o mesmo na cidade, no concelho e na região, ligações importantes para uma zona que se pretende que seja a capital do Douro,

o maior marco turístico da região. Nos pontos seguintes, analisa-se o edificado, o urbanismo e os transportes, aspetos que contribuem sobremaneira para a qualidade de vida nas cidades.

No capítulo 4 é feito um estudo dos instrumentos de gestão do território aplicáveis a Vila Real, com principal destaque para o PDM de Vila Real e o Plano de Pormenor do CH.

O capítulo 5 é o resultado do estudo das propostas mais recentes existentes para a reabilitação do CH. Numa primeira fase são analisadas as propostas vencedoras do concurso de ideias “Regeneração Urbana – Um novo impulso”, sendo numa segunda fase analisada a proposta de Operação de Reabilitação Urbana apresentada pelo Município.

O capítulo 6 apresenta o estudo de caso. Apresenta-se uma proposta de intervenção no edifício estudado, através do levantamento, diagnóstico e proposta de intervenção no imóvel, no sentido de melhorar as condições de habitabilidade do edifício. É de notar que na proposta realizada se procura ir ao encontro da visão estratégica definida no capítulo 5.

Por fim, no último capítulo, o capítulo 7, apresentam-se as conclusões do estudo, as principais dificuldades e entraves à sua realização e a identificação de estudos futuros a desenvolver.

2

HISTÓRIA DE VILA REAL

2.1. INTRODUÇÃO

Vila Real, capital do distrito homónimo, situa-se na Região Norte de Portugal, sendo uma urbe central de Trás-os-Montes e Alto Douro.

Vila Real, com este nome, nasceu no século XIII, através da concessão de um foral pelo rei D. Dinis, num local elevado (aproximadamente 460 m de altitude) sobre a margem direita do rio Corgo, um dos afluentes do rio Douro.

A vila primitiva, fortificada, foi fundada num promontório sobranceiro à confluência dos rios Corgo e Cabril, cujo sítio recebeu a designação de “Vila Velha”, nome que, aliás, aquela zona ainda hoje mantém.

A região possui indícios de ter sido habitada desde o paleolítico, havendo vestígios de povoaamentos posteriores, nomeadamente romano, como o comprova o Santuário Rupestre de Panóias.

2.2. DE PANÓIAS À VILA VELHA

Situado na margem norte do rio Douro, o território de Panóias fazia parte da paróquia da diocese bracarense desde o período sueco-visigodo, estando sediada no lugar do Assento, freguesia de Vale de Nogueiras, próximo do famoso santuário rupestre das Fragas de Panóias.

Existem documentos que permitem perceber que o então centro económico e administrativo de Panóias era a povoação de Constantim, por aí se realizar uma feira importante (Feira de Constantim) que reunia gente de várias localidades.

Neste lugar do Assento, em que se acha a dita igreja de S. Pedro de Valnogueiras, he tradiçam antiga foi cidade no tempo dos romanos, e também dos mouros, e pela mesma tradição conta se chamava a cidade de Panoyas, e sendo Constantim villa, que agora é lugar deste termo e todas as povoações que eram da sua jurisdição se chamavão de Panoyas; como fica declarado na freguezia retro proxime. (Sousa e Gonçalves, 1987: 507) [1].

Talvez por isso, em 1096, o conde D. Henrique concedeu foral concelhio do tipo “burgo” a esta localidade, sendo posteriormente confirmado por D. Afonso Henriques, seu filho, entre 1127 e 1135.

Localizado na confluência de vias que ligavam o interior ao litoral e o Norte ao Sul, em Constantim de Panóias eram essencialmente desenvolvidas atividades mercantis (mercado ou feira), sendo assim uma povoação aberta (sem muralha), estritamente ligada à rede viária.

A sua importância regional, tanto a nível económico, como administrativo e judicial, pode ser observada nos textos de foral concedidos a localidades próximas (Celeirós em 1160; Souto em 1196; Alijó em 1226 e 1269; Murça em 1268 e Favaio em 1270 e 1284), os quais fazem referência à moeda e ao padrão de medidas utilizados em Constantim, assim como aos Juizes da Terra aí estabelecidos [2].

No entanto, se o centro administrativo, económico e judicial se encontrava em Constantim, que não progrediu devido à sua localização pouco defensável numa planície que poderia ser tomada por todos os lados, o centro militar da terra de Panóias centrava-se numa estrutura castelar situada numa zona planáltica desviada para Noroeste, na atual freguesia de São Tomé do Castelo, a qual era designada por Castelo de S. Cristóvão de Panóias [1].

Para além desta estrutura bipolarizada entre o burgo de Constantim e o castelo de São Cristóvão, os documentos comprovam a existência de uma multiplicidade de comunidades que, desde os finais do século XII e, sobretudo, nos séculos XIII e XIV, iam reconhecida a sua organização concelhia. No entanto, não tinham administração nem justiça próprias, sendo posteriormente, com a evolução da organização territorial, dada autonomia concelhia a algumas destas comunidades o que levou ao desmembramento e à autonomização das terras de Panóias.

Entretanto, por iniciativa régia, surgiu um movimento que pretendia constituir um novo polo urbano centralizador das funções políticas, administrativas e militares daquele território. Basicamente, pretendia dar-se uma capital à extensa terra de Panóias. Era então rei D. sancho II e, segundo as inquirições de 1258, este pretendia criar uma povoação no lugar da Ponte ou no monte em que se situa a ermida da Santa Cabeça, próxima da igreja de Nossa Senhora de Guadalupe, na freguesia de Mouços [3], sensivelmente a meio caminho entre Constantim e o Castelo de São Cristóvão, segundo figura 2.1.



Fig. 2.1 – Território de Panóias – Séc. XIII [2]

Mas a póvoa (ou “vila nova”) medieval da Ponte de Panóias acabou por não vingar, em parte devido à forte pressão senhorial e à prepotência dos cavaleiros que se apropriaram das herdades reguengas destinadas aos povoadores, ficando assim adiada a criação de “Vila Real”.

As tentativas de fundação de uma capital para a terra de Panóias continuaram nos reinados seguintes e assim, a 7 de dezembro de 1272, D. Afonso III concedeu-lhe foral, já com o nome de Vila Real. Este documento seguia a organização de Zamora e obrigava à eleição de dois juízes que, juntamente com o alcaide, desempenhariam as funções judiciais; impunha também um regime tributário com um imposto fixo em dinheiro (4000 morabitinos anuais de rendimento para a coroa); além de instituir um grémio municipal que integrava numerosas comunidades rurais, como Abaças, Celeirós, Covas, Gouvinhas e São Cristóvão [4].

No entanto, as regalias propostas neste foral não eram ainda as ideais, pois havia prejuízo para a coroa, que via as suas rendas diminuírem de ano para ano, além de que os povoadores da região se viam maltratados pelos nobres, que tomavam posse das terras do rei.

As dificuldades arrastaram-se até ao reinado de seu filho, D. Dinis. Só então, a 4 de Janeiro de 1289, foi passado um outro foral a Vila Real, este mais completo, de modo a viabilizar o projeto. O foral outorgado dava a concessão a mil moradores dos lugares de Sesmides, Parada de Cunhos, Veiga de Cabril, Montezelos, Timpeira e Vilalva, onde cada um teria uma horta e uma courela de vinha; obrigava a que cada povoador estabelecesse casa dentro do castelo, ou no arrabalde se não coubesse intramuros; impunha o pagamento anual, por morador, de maravedi e meio; mantinha a eleição de dois juízes com jurisdição sobre toda a terra de Panóias; isentava os moradores de Vila Real de impostos de portagem e trânsito na terra de Panóias; estabelecia uma feira anual de três dias em nome de Santa Maria de Agosto, e outra mensal; o rei teria um almofarixe para cobrar as receitas da coroa; caso fosse levantado alcácer, o alcaide não intervinha na governação do concelho. Vila real passava assim a ser a cabeça de toda a terra de Panóias.

No entanto, as condições estabelecidas no foral de 1289 foram consideradas exageradas e pouco favoráveis. Os 1000 moradores previstos eram excessivos, assim como o imposto anual de 1500 maravedis que o município tinha de pagar. Assim, foi solicitada pelos abades de Mouços e de Sanfins a concessão de um novo foral.

Na sequência deste pedido, a 24 de fevereiro de 1293, D. Dinis passou um novo foral que elevaria definitivamente Vila Real a capital da região de Panóias e em que se destacava o seguinte:

- o número de povoadores diminuía de 1000 para 500, o que levava a um considerável aumento da área das courelas a atribuir;
- a contribuição anual reduziu para 1000 morabitinos e era paga coletivamente pelos moradores do concelho;
- todos os direitos, foros e rendas das terras de Panóias passavam a ser diretamente transmitidos a Vila Real, pelo rei, pela soma anual de 3500 libras;
- toda a justiça das terras de Panóias passava a ser sediada em Vila Real, sendo os juízes dois homens-bons eleitos anualmente pelos moradores.

Seriam, portanto, estes os princípios que regulariam Vila Real durante os séculos vindouros.

Na sequência deste foral, construiu-se a muralha da nova Vila no promontório íngreme, tendo em vista a defesa natural dos invasores [4].

2.3. A ORGANIZAÇÃO DA VILA VELHA

Vila Real situava-se num planalto entre dois profundos vales, na confluência dos rios Corgo e Cabril. Mesmo sem ter desempenhado qualquer função militar, esta localização era facilmente defensável, como atrás referido, daí aliás a escolha do local para a antiga vila.

Durante o século XIV, esta foi rodeada de muralhas (segundo a tradição, com pedra vinda de Panóias), envolvendo assim o espaço urbano da povoação, conforme figura 2.2. No entanto, esta cintura muralhada não funcionava como uma simples estrutura defensiva, era também um símbolo que mostrava o estatuto adquirido pela vila, impondo-a sobre o território que esta se propunha a administrar [2].

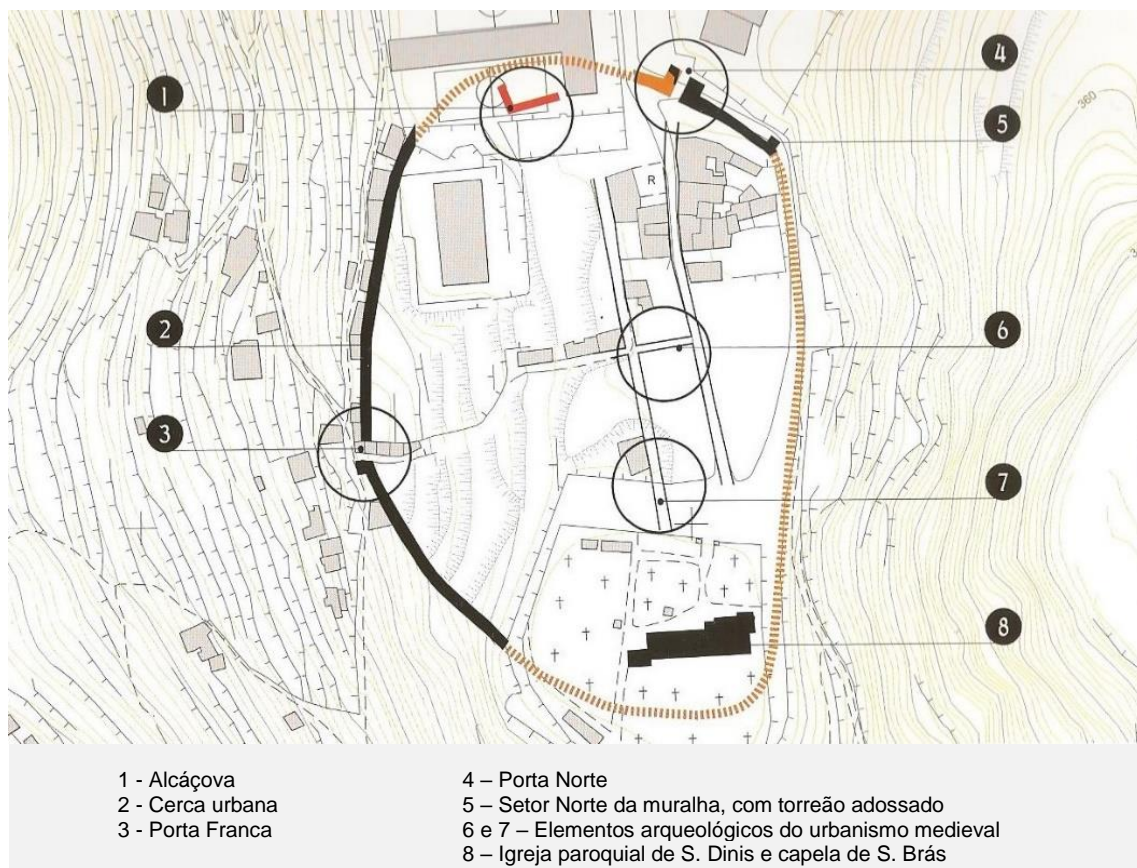


Fig. 2.2 - Estrutura urbana da Vila Velha [2]

Como outras cercas urbanas medievais, a muralha da vila era definida por um recinto ovalado, sendo algumas partes da mesma ainda reconhecíveis na topografia atual do local. O acesso fazia-se por três portas: duas voltadas a Norte (viradas para a atual avenida) e uma virada a Oeste, sobre o Cabril – a chamada “Porta Franca” - criada para animar a economia da vila, pois as mercadorias que entravam pela mesma não tinham de pagar imposto.

No flanco oeste, na zona baixa da encosta sobre o Cabril, os paramentos medievais são ainda visíveis, sendo a face externa perfeitamente identificável, com os seus silhares graníticos de talhe medieval. Mas é no setor Sudoeste, onde o traçado inflete costa acima, em direção ao cemitério, que se encontram os paramentos melhor preservados.

Nos flancos Sul e Este, o reconhecimento do traçado das muralhas é difícil devido às transformações na topografia provocadas pela construção do cemitério e do paredão envolvente. Com base no trabalho arqueológico desenvolvido na zona coloca-se a hipótese de a muralha se localizar muito próxima da Igreja de São Dinis, no interior do atual cemitério, o que até corresponde melhor com o alinhamento que a muralha toma no flanco Sudoeste. Já no flanco nascente, parecem não haver quaisquer restos da antiga cintura, no entanto existem dados que permitem acreditar que esta percorria o espaço numa cota

mais elevada e com um perímetro mais apertado, deixando assim extramuros o atual local da capela de Santo António [2].

No flanco Norte, podem ainda ver-se os vestígios das “portas da Vila” que, desde as escavações realizadas no decorrer do Programa Polis Vila Real, que deixaram visíveis os alicerces¹ das mesmas, foram integrados na requalificação proposta para o espaço. Os dados recolhidos destas mesmas escavações permitem reconstruir a estrutura, sendo a porta apenas composta por duas torres laterais, que faziam a guarda da passagem, bem diferente da imagem que era veiculada pelas imagens das portas antes da sua demolição. Ficou ainda visível alguma parte da muralha, assim como uma terceira torre, mais pequena e situada a Este da porta, no ponto em que a muralha virava para Sul.

Existem dois elementos da paisagem urbana que, à data, mereciam maior destaque: a alcáçova e a igreja de S. Dinis. Da alcáçova, que se erguia a poente, existem apenas indícios materiais, resultantes da intervenção realizada pelo IPPAR no edifício do antigo liceu, na qual foi encontrado o canto SO da estrutura. No entanto, existem dúvidas sobre se esta estrutura chegou a ser concluída, uma vez que, em 1395, segundo documentos da época, a pedra do alcácer foi cedida para reparação dos muros da cidade pelo monarca [2].

No extremo Sul da Vila, embora atualmente já muito diferente daquilo que era na época devido a ampliações e reformas realizadas nos séculos XV e XVIII, existe a Igreja de S. Dinis, que data pelo menos de 1297, altura em que D. Dinis a doou ao mosteiro de Pombeiro.

É ainda possível recriar a organização do espaço urbano da vila. Como em muitas outras vilas medievais fundadas por iniciativa regia, em Vila Real foi utilizado um padrão geométrico. Planificou-se a urbanização através de eixos longitudinais (Norte-Sul) cortados por eixos perpendiculares, que formavam quarteirões e parcelas retangulares, privilegiando-se assim um traçado ortogonal da malha urbana.

2.4. A FUGA PARA O ARRABALDE

Como foi dito anteriormente, o foral de 1289 previa que a cidade fosse povoada por 1000 habitantes, ou seja, 1000 habitações (uma para cada um), com a eventualidade de, não havendo espaço intramuros, terem direito a lugar no arrabalde. No entanto, este projeto, por ser demasiado ambicioso, carecia de correção e, em 1293, foi prevista uma lotação de 500 pessoas, com equivalente número de habitações. Mesmo não sabendo qual a efetiva taxa de ocupação da vila, é muito provável que nunca tenha chegado aos 500 habitantes previstos na carta de foral.

A explicação para esta baixa taxa de ocupação pode, em parte, ser explicada pela escassez de água que se fazia sentir no interior da cerca, assim como pela sua localização desviada das principais vias de comunicação, daí a abertura da “porta franca”, como referido acima. Assim, os moradores, tranquilos quanto à sua segurança fora da cerca, começaram a estender a povoação para os arrabaldes a Norte, onde havia condições mais favoráveis.

Este êxodo foi tão acentuado que, em 1369, D. Fernando ordenou que todos os oficiais de Vila Real morassem no interior da cerca, para evitar o despovoamento da mesma. A expansão era notória quando, em 1424, foi necessário expropriar “chãos e casas” para a construção do mosteiro de S. Domingos (atual Conservatório Regional de Música), bastante afastado das muralhas [4].

¹ Estes eram os únicos sobreviventes, depois de, em 1863, as portas terem sido demolidas com o propósito de reutilização da pedra.

Durante os séculos XIV e XV, a vida económica da Vila Velha foi passando assim para a região mais a norte, onde seguia a estrada Porto – Chaves. A população crescente, impossibilitada de se acomodar dentro da cerca, começou a alojar-se fora das muralhas.

Assim, a partir do século XVI, os habitantes extramuros começaram a suplantam a população da vila murada, que não ia além dos 478 moradores em 1530 [5].

Devido ao crescimento demográfico, que tornava a igreja de São Dinis insuficiente para atender às necessidades da população, foi construída a igreja de S. Pedro, localizada extramuros, num extremo da “Nova Vila”, criando assim uma outra paróquia urbana, a de São Pedro.

No século XVII, Vila Real era a melhor comarca de “Traslosmontes”, com cerca de 2000 vizinhos [5]. E como, em 1677, habitavam apenas dez pessoas na antiga Vila Velha, para evitar o despovoamento, foram-lhes concedidos privilégios e isenções.

2.5. O CRESCIMENTO DA CIDADE

Durante o século XVI e início do século XVII, Vila Real transferia-se em definitivo para o local agora denominado por Centro Histórico. Nessa época foram construídos alguns dos monumentos mais emblemáticos da cidade.

Como já foi referido, em 1528 foi construída a Igreja de São Pedro (exemplo do estilo barroco em Vila Real), perto do extremo Norte da zona abrangida pelo CH e, naquela época, o extremo da cidade, que se estendia apenas até essa zona, ficando assim com uma igreja no extremo Sul - a de São Dinis - e esta nova a Norte. A partir desta informação podemos imaginar que, por esta altura, já a cidade se estendia, com as devidas diferenças de ocupação e organização do espaço urbano, por quase toda a zona em estudo nesta dissertação.

Outros monumentos emblemáticos da cidade foram aparecendo nesta época, acentuando a dinâmica urbana que ia sendo criada em Vila Real. Assim, em 1532, é mandado construir no Campo do Tabulado², um chafariz sustentado por um pilar de uma só pedra e com as armas reais gravadas³ ao mesmo tempo que eram renovados os canos e aquedutos de abastecimento de água.

Ainda no Campo do Tabulado, existe a construção da casa do novo alcaide-mor da vila, a Casa dos Marqueses de Vila Real, ou Casa do Arco, cuja arquitetura residencial de dois andares exibe as janelas geminadas de estilo manuelino e as ameias, assim como uma coroa de carvalhos com a designação “Alleo” como símbolo da nobre família Menezes, designação que ainda permanece no atual brasão do município. Na retaguarda do edifício, voltada à Rua António de Azevedo, pode ainda ver-se o brasão da família [6].

Também a construção do icónico pelourinho data do início do século XVI, com origem na Rua da Praça (atual largo do pelourinho), tendo a sua localização sido alterada para o largo em frente aos paços do concelho, até 1996, ano em que retomou a sua localização original, assim como a Igreja da Misericórdia, numa zona próxima.

Na extremidade da vila, junto ao Monte Calvário, região Nordeste da zona em estudo, ergueu-se o convento de São Francisco (atual comando Territorial da GNR), assim como as capelas de S. Sebastião (1528) e de Santo António (1532). Já no início do século XVII, Vila Real viu aparecerem três novas casas religiosas, no extremo Noroeste do Campo do Tabulado, o convento feminino de

² Posteriormente seria transformado para a abertura da atual Av. Carvalho Araújo.

³ Em 1891 seria substituído pela atual fonte de ferro, adquirida na Fábrica do Bolhão, hoje localizada em frente ao tribunal.

Santa Clara, posteriormente convertido em paço episcopal e seminário, função que ainda mantém nos dias de hoje; no cimo do monte Calvário, foi edificada a Igreja do Bom Jesus, mais vulgarmente conhecida como Igreja do Calvário; em pleno centro da cidade foi ainda mandada construir a Igreja de São Paulo ou Igreja dos Clérigos (também designada Capela Nova), tipicamente Barroca, desenhada por Nicolau Nasoni [6].

É assim possível caracterizar a cidade de então como um aglomerado urbano desenvolvido em torno de vários templos religiosos, com limites bem definidos da possível área de expansão, pelos mosteiros de Santa Clara e de São Francisco, que formavam a fronteira entre o mundo urbano e o mundo rural, como outrora haviam feito as muralhas da Vila Velha.

2.6. A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O crescimento da cidade deveu-se ao grande crescimento populacional observado. Em 1723 eram já cerca de 3500 os habitantes de Vila Real, que se tinha tornado um verdadeiro centro urbano, detendo uma posição de hegemonia na vasta terra de Trás-os-Montes, apenas partilhada com Chaves.

No entanto, não era o volume populacional que fazia de Vila Real um centro urbano, mas sim a presença de grupos profissionais diversos, criando uma sociedade polivalente e perfeitamente diferenciada da sociedade rural. A maioria dos habitantes eram comerciantes, mecânicos, trabalhadores dos serviços, proprietários e gente da nobreza. Quanto à organização e à distribuição dos mesmos no espaço urbano, era feita de forma hierarquizada, com as zonas mais nobres a serem ocupadas pelos mais ricos e poderosos. Os restantes moradores ocupavam zonas mais periféricas do centro e os mais humildes iam para o arrabalde.

Assim, os nobres da região instalaram-se na zona considerada mais nobre da cidade, isto é, a que envolvia o Campo do Tabulado e a praça Velha⁴, atraídos pela presença da Casa dos Marqueses de Vila Real, presença ainda hoje comprovável pelas pedras de armas presentes em várias casas senhoriais nas ruas vizinhas. Tal fluxo de nobres para a região levaria a apelidar Vila Real de “Corte de Trás-os-Montes” [4].

Em torno desta zona nobre, concentrados nos largos da Praça e do Cabo da Vila e na Rua Direita, ou outras ruas contíguas, habitavam os comerciantes e os oficiais de justiça. Alias, esta continua a ser a zona preferencial do chamado Comércio Tradicional, infelizmente cada vez menos visível devido ao aparecimento das grandes superfícies comerciais, uma das razões que levam à desertificação dos centros.

Finalmente, no arrabalde, os grupos sociais mais humildes, formados pelos artistas mecânicos e por alguns lavradores que moravam na vila. Exemplo disso é o bairro dos Ferreiros, que, como o nome indica, era principalmente habitado pelos ferreiros da cidade.

Pode dizer-se que a uma “estratificação vertical da sociedade correspondia assim uma estratificação horizontal do espaço” (SOUSA, 1989: 281) [4], pois os mais poderosos ocuparam os lugares de prestígio e poder, relegando os mais pobres para as zonas menos nobres do centro.

Assim, durante o século XVIII, Vila Real construiu uma identidade forte e vincada em relação às demais terras transmontanas, por várias razões:

- em primeiro lugar, devido às suas origens, tão bem caracterizadas no nome que lhe foi atribuído (Vila Real), as quais nunca foram esquecidas pelos habitantes, lembrando sempre a

⁴ Zona da atual Av. Carvalho Araújo.

Vila Velha como local de nascimento desta que era a sua cidade - um sentimento generalizado em relação aos centros históricos das cidades;

- em segundo lugar, pelo facto de Vila Real nunca ter mudado, ao longo da história, as suas funções primitivas, o comércio e a administração, já provenientes da antiga Panóias, dotando a cidade de um dinamismo e prosperidade próprias de um centro urbano com uma grande área de influência⁵;
- em terceiro lugar, porque a hierarquização da sociedade assente na aristocracia da sua elite, com procedimentos e comportamentos rígidos e uniformes, contribuiu também, nesta fase de prosperidade do comércio do vinho do Porto e da cultura da vinha, para evitar tensões e zelar pela harmonia entre os vários grupos sociais;
- por último, pelo cariz profundamente religioso da população (demonstrado pela existência de capelas, igrejas, cruzeiros e outros símbolos religiosos espalhados pela cidade), eficaz na luta contra a heresia e estabelecendo padrões culturais.

Em suma, “Vila Real, no século XVIII, parece ter captado o equilíbrio e a serenidade que apenas a certeza da ordem imutável das coisas e dos homens confere à existência” (SOUSA, 1989: 282-283) [4].

Até aos meados do século XIX, Vila Real já havia crescido desde a Vila Velha até ao local chamado Pioledo (centro histórico). Em 1886, Augusto Leal referia que, na época, “As ruas principaes são: a Central, Direita, de S. João, do Arco, das Flores, do Carmo, da Alegria, de S. Pedro, da Ferraria, da Boa Vista, de S. Paulo e da Fonte Nova” (1886: 1038) [7].

Em 1891, as praças Luís de Camões e Lopo Vaz sofreram obras de remodelação e embelezamento, tendo-se concretizado o projeto de arborização, idealizado diversas vezes nas décadas de 60 a 80 (conforme figura 2.3) [8].

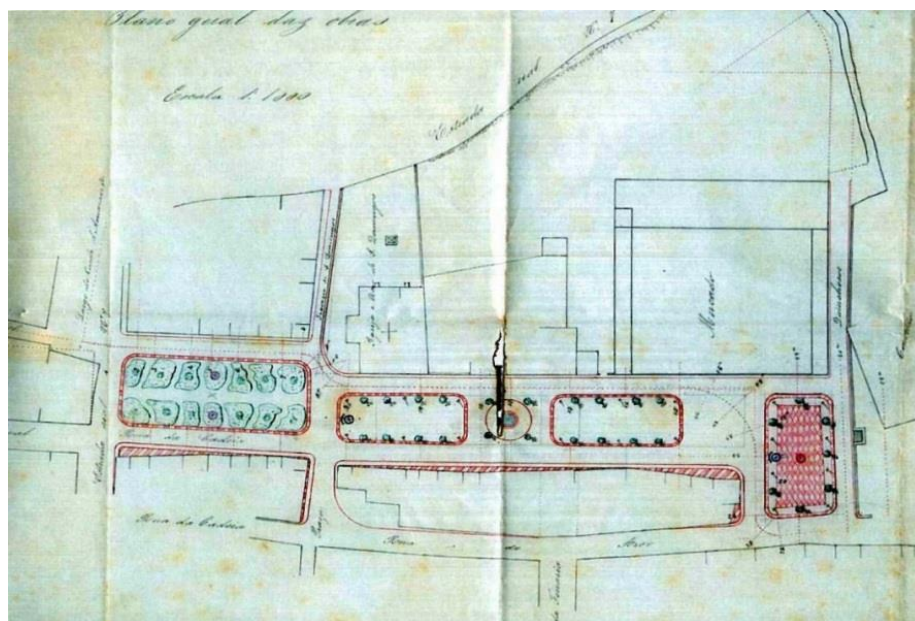


Fig. 2.3 - Planta de remodelação das praças Luís de Camões e Lopo Vaz, 1891 [8]

⁵ Segundo Augusto Leal, na sua publicação de 1886, “Villa Real de Traz os Montes, pelo facto de estar junto da extremidade O. da província e muito mais perto do Douro e do Porto do que Bragança, teve sempre mais facilidade em vender os seus productos e por consequência mais vida do que aquella cidade. Alem d'isso o seu districto, pelo facto de comprehender grande parte dos vinhedos do Alto Douro, foi sempre também muito mais rico.” (1886: 1017) [7].

Até ao final do século, verificou-se um desenvolvimento no Sentido Sul-Norte, evidente na planta da cidade de 1897 (figura 2.4).

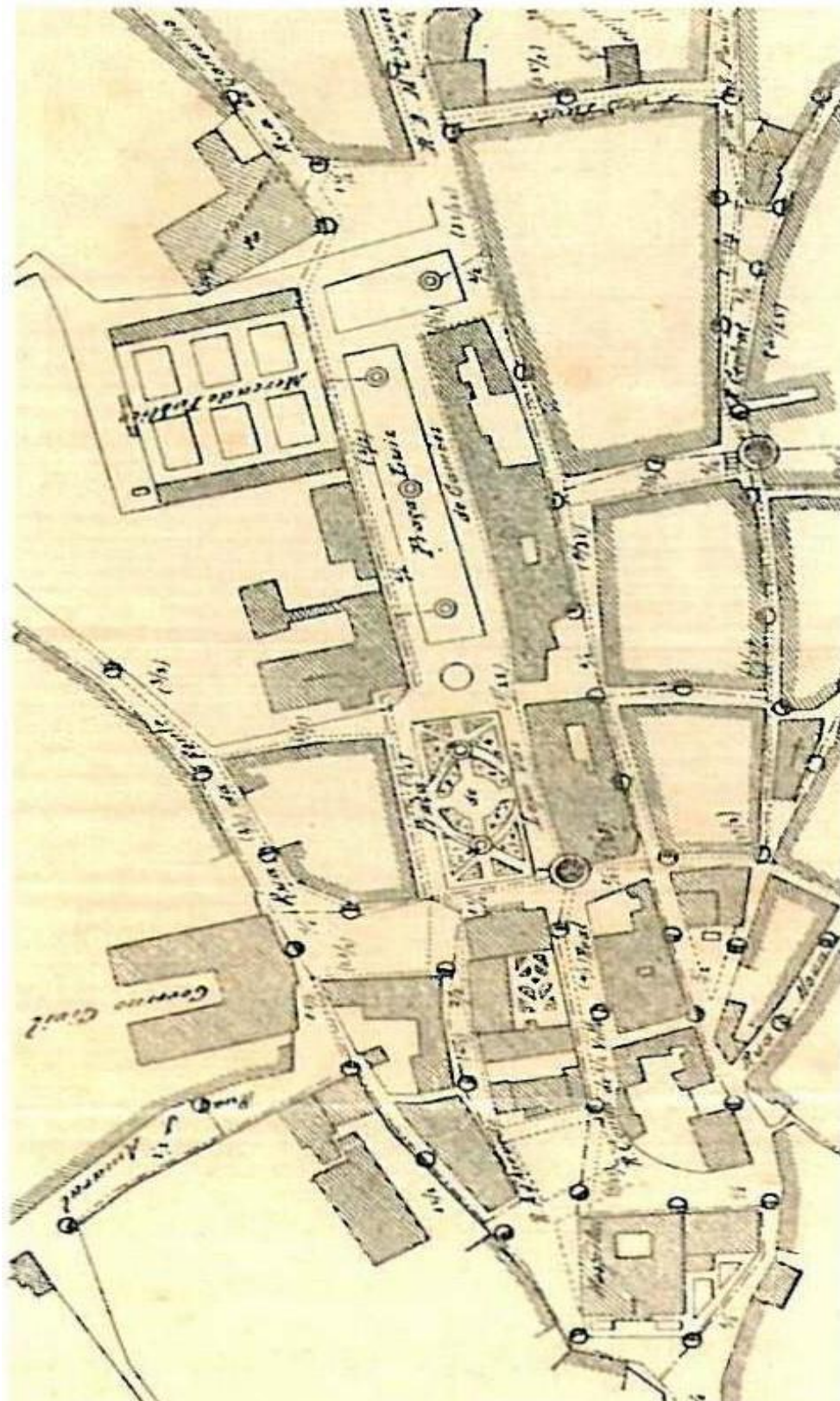


Fig. 2.4 – Pormenor de uma planta de Vila Real em 1897 [8]

Foi também durante o século XIX, com o aumento da população, que Vila Real se tornou capital de distrito. Para efeitos de governo e administração eclesiástica, o território que hoje corresponde ao Distrito de Vila Real encontrava-se na sua quase totalidade dentro do Arcebispado de Braga [9]. Em 1922, foi criada a diocese de Vila Real, territorialmente coincidente com o respetivo distrito, dissociando-se de Braga, Lamego e Bragança-Miranda. Em 1925, Vila Real foi elevada a cidade [10].

2.7. A CIDADE NO SÉCULO XX

Com a viragem do século, era construída a Ponte Metálica (1904), que vinha substituir a Ponte de Santa Margarida, ainda conservada por baixo da nova ponte nos dias de hoje, e que, à época, era a única forma de passar o rio para Este, abrindo assim portas ao crescimento da cidade para essa zona. Em 1906, era construída a estação de caminhos-de-ferro precisamente nessa “nova” zona da cidade.

Também nos inícios do século é aberta a Avenida Carvalho Araújo, através do crescimento do campo do Tabulado para Sul, com a demolição de edifícios existentes tais como a capela do Espírito Santo (reconstruída no Campus da UTAD), os paços do concelho, o Teatro *High-life* e o Tribunal. A Avenida ficaria assim com 350 metros de comprimento e 30 de largura, com o quartel-general (atual Tribunal) no topo Norte e a Câmara Municipal, no topo Sul, reaproveitando o edifício do Hospital da Divina Providência [11].

Segundo Adriano Sousa, referindo-se à data de 1950 “vive-se a época da procura da imagem da cidade que implica a rotura dos sítios centrais e a sua transformação num grande centro cívico por excelência” (2011: 286) [12], por isso, nesse ano surge o primeiro anteprojecto de urbanização da cidade, onde se propunha a criação de uma avenida desde o Pioledo até a um estádio de futebol (o do Calvário), que seria construído a Norte, na atual zona da Nossa Senhora da Conceição (conforme figura 2.5), projecto que não chegaria a concretizar-se.

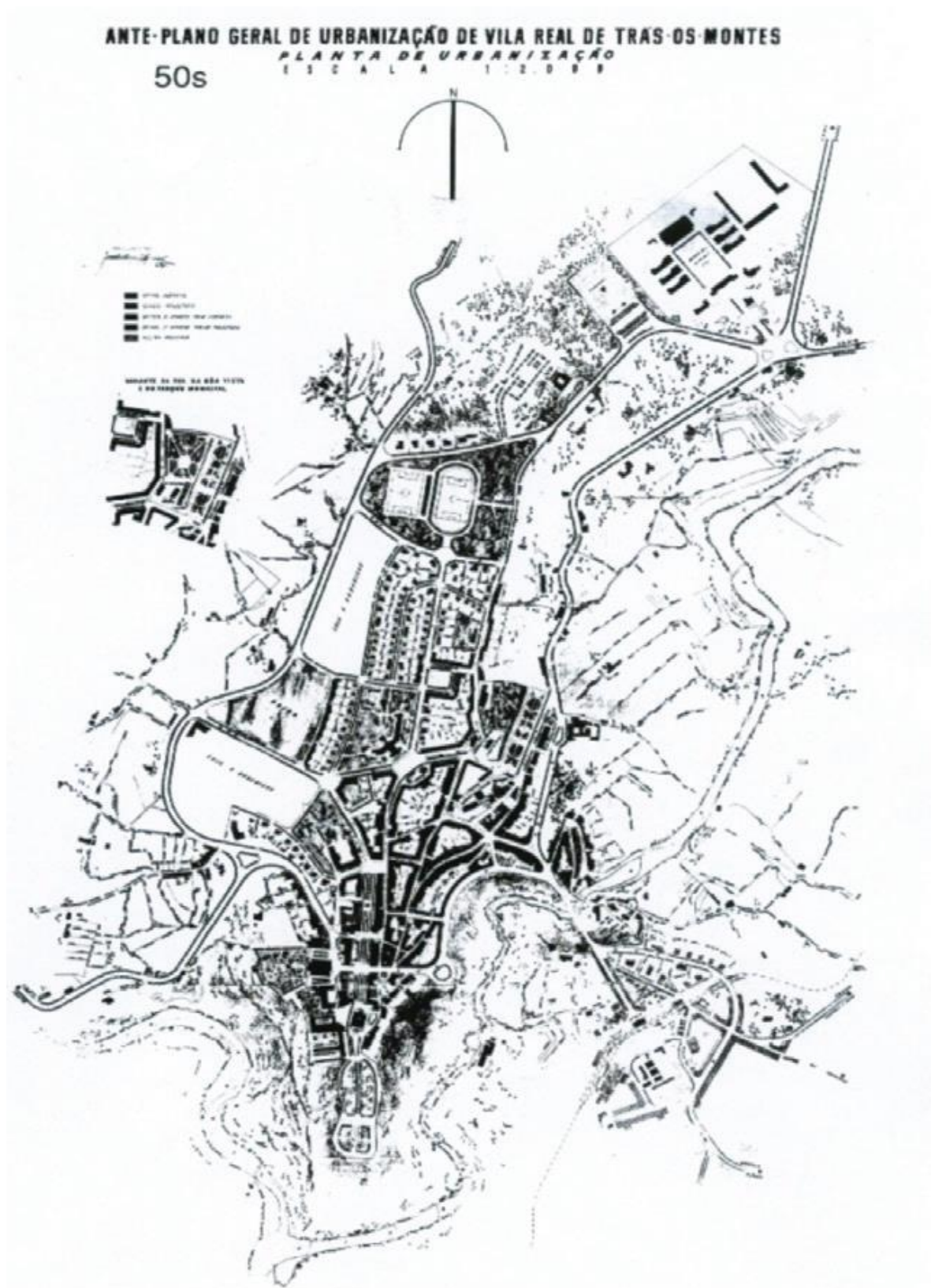


Fig. 2.5 – Anteplano de Urbanização de Vila Real⁶. Anos 50. [12]

⁶ Realizado pelo arquiteto João Aguiar.

Na década seguinte, é realizado um novo plano (ver figura 2.6), no qual surgem os primeiros edifícios de apartamentos da cidade e no qual são tratados os novos espaços públicos, sendo substituída a ideia anterior da criação do campo de futebol a Norte para uma localização mais próxima da atual.

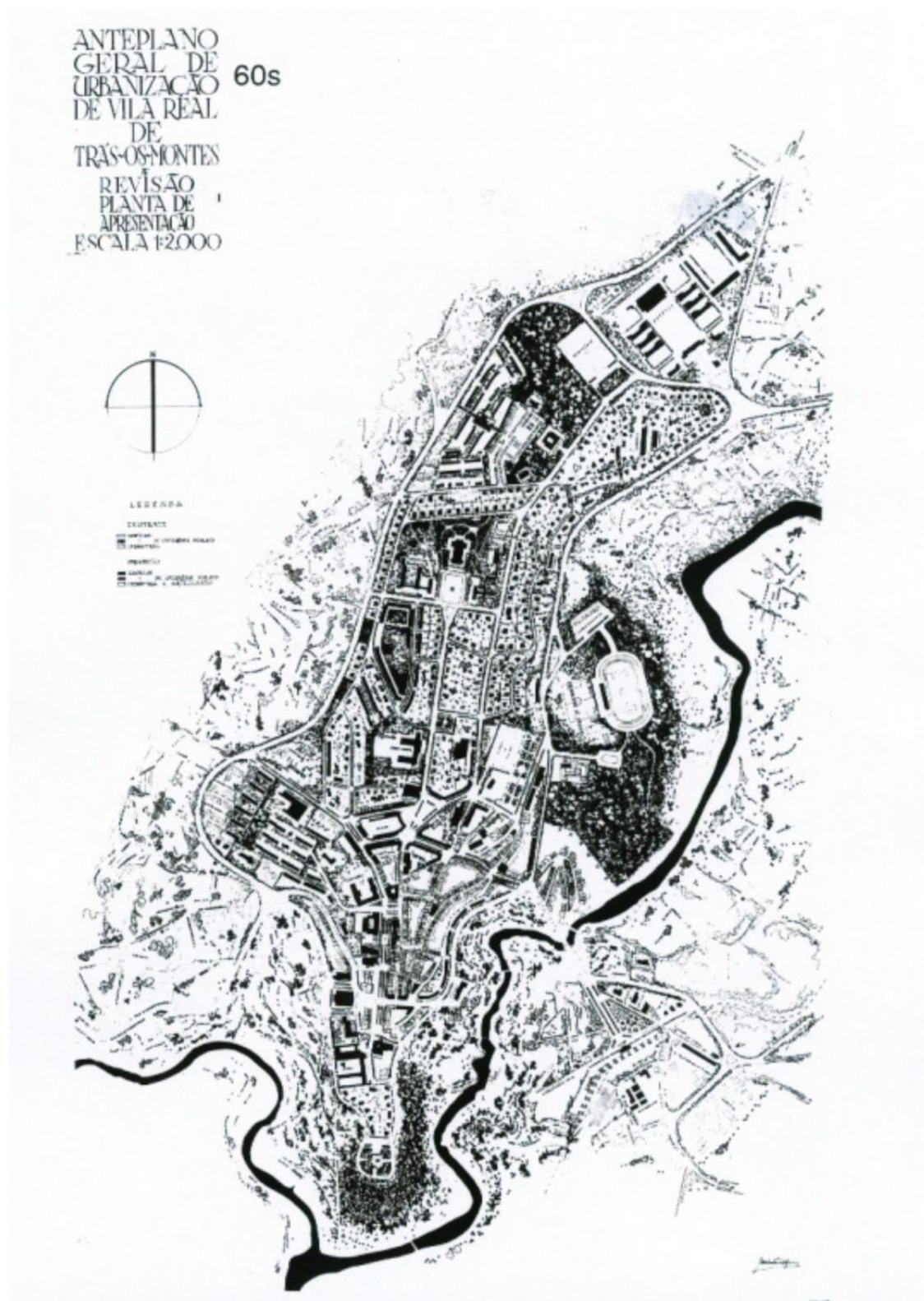


Fig. 2.6 - Anteplano de Urbanização de Vila Real. Anos 60 [12]

Uma outra versão é proposta na década de 70 (ver figura 2.7), no entanto esta não acrescentava nada relativamente à versão anterior nem dava resposta aos fenómenos de massificação e de perda de forma que a cidade vivia.

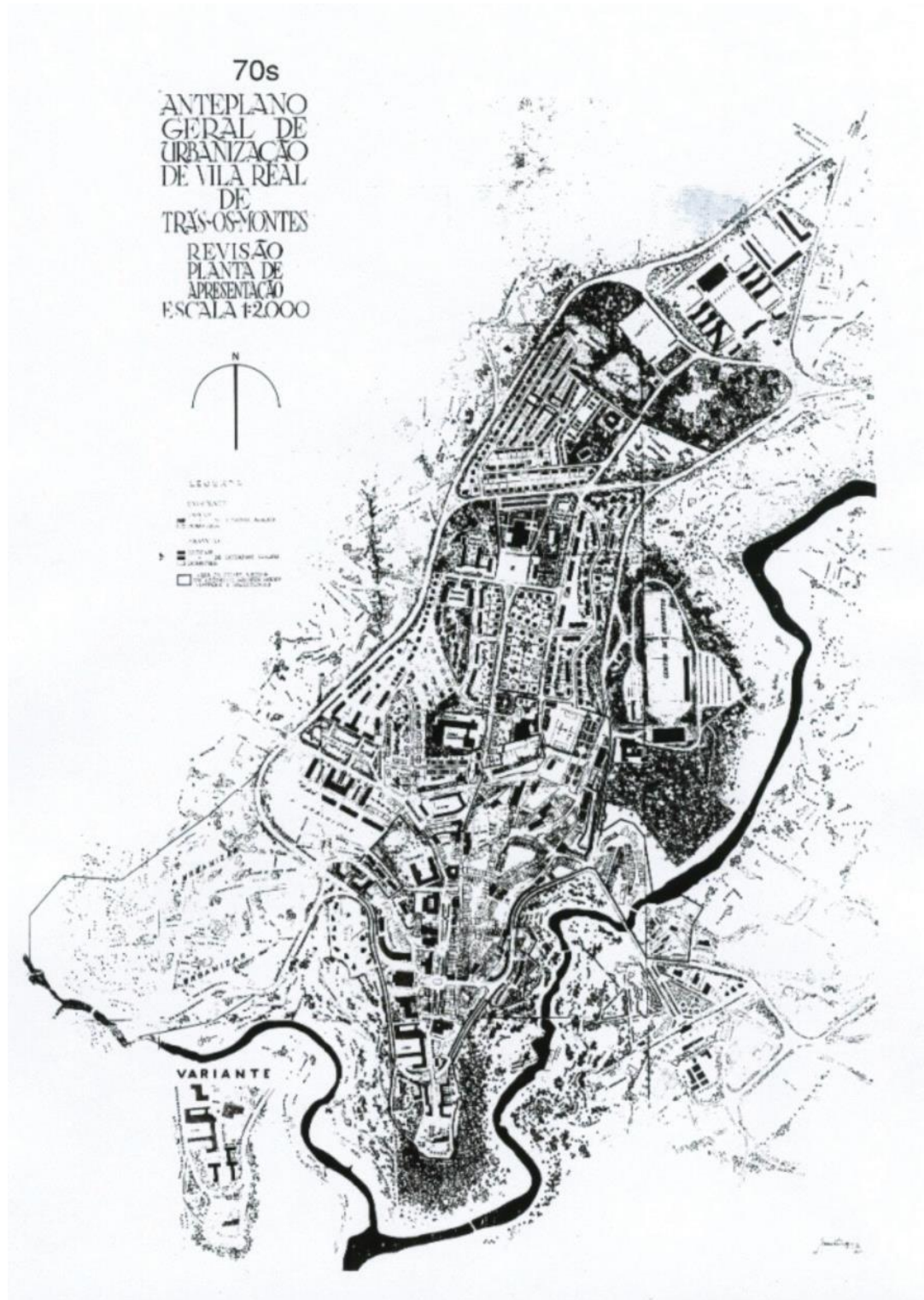


Fig. 2.7 - Antepiano de Urbanização de Vila Real. Anos 70 [12]

Com a entrada de Portugal na CEE (Comunidade Económica Europeia), Vila Real, como todo o país, viveu um crescimento bastante pronunciado, principalmente à custa de loteamentos isolados, não sendo considerados aspetos como a definição de uma estrutura viária devidamente organizada.

Assim, a cidade, que havia demorado “600 anos a chegar da Vila Velha ao Pioledo, deparava-se, num curto espaço de tempo, com um significativo aumento do seu espaço potencialmente urbanizável” (SOUSA, 2011: 289) [12]. Esse espaço concentrava-se principalmente em dois polos em zonas opostas da cidade: um para Este, ultrapassando o vale do Cabril, em Lordelo, onde foi construído o Hospital de Vila Real, e outro para Oeste, passando as escarpas do Corgo através da Ponte Metálica, onde, em 1973, surgiu o Instituto Politécnico de Vila Real que, em 1986, passou a Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro [12].

Ambos os polos contribuíram de forma determinante para o crescimento territorial da cidade: por um lado, porque constituíam dois dos maiores empregadores da região; por outro lado, porque se assistia a um aumento significativo da construção imobiliária em torno dos mesmos.

Durante este século, surgiu também em Vila Real um dos maiores ícones e bandeiras da cidade - o Circuito Automóvel de Vila Real - um dos circuitos urbanos mais antigos do mundo.

Decorria o ano de 1931 quando, a 15 de junho, se organizava a primeira edição do evento, impulsionada pela paixão pelos carros de Aureliano Barrigas. Com uma extensão de 7150 metros de pista, que se estendia desde a zona do CH (Ponte Metálica) até à Timpeira, passando ainda pela famosa descida de Mateus (conforme figura 2.8), o traçado vila-realense era considerado o melhor circuito português e um dos melhores da Europa, aclamado por pilotos⁷, mecânicos e fãs.

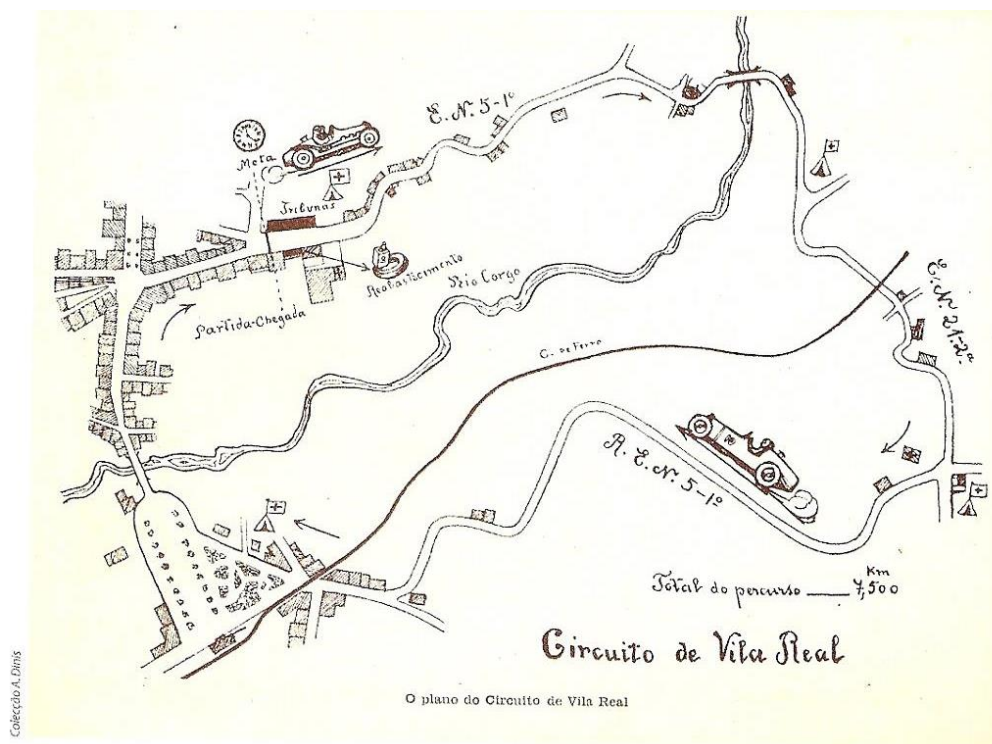


Fig. 2.8 – Mapa da Corrida de 1931 (Coleção Adelino Dinis) [13]

⁷ Grandes nomes do automobilismo internacional como Nicha Cabral, John Miles, David Pippet, Sir Stirling Moss e Maria Teresa de Filippis, entre outros, correram em Vila Real, fazendo as delícias do público [14]. Em 1969, John Miles, piloto britânico, dizia: "Vila Real foi de longe o melhor circuito em que corri até hoje. Para quem corre em Vila Real, nenhum outro circuito conta." [15].

A popularidade deste evento deixou marcas na cidade, nomeadamente a pavimentação de todo o percurso, em 1936, e a construção da Bancada das Boxes, em 1968.

Embora com alguns interregnos, principalmente devido a questões políticas e económicas⁸, as provas automobilísticas foram-se mantendo até ao fatídico ano de 1991 em que um grave acidente provocou a morte de quatro espectadores. Interrompeu-se assim o circuito por falta de condições de segurança.

2.8. AS ALTERAÇÕES NO SÉCULO XXI

Com a viragem do século aparece o Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades, criado pelo Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, sendo o seu principal objetivo a melhoria da qualidade de vida nas cidades, através da realização de um conjunto de operações de requalificação urbana e valorização ambiental.

Assim, Vila Real, que até então não tinha qualquer Plano de Pormenor desenvolvido, passaria a ter seis, da Antiga Zona Industrial, do Bairro dos Ferreiros, do Parque Corgo, de Tourinhas, da Vila Velha, e aquele que mais interessa para este estudo, o do Centro Histórico, sendo essa a maior valia do programa na cidade, como referiu Carlos Fernandes, administrador da Sociedade Polis: “Temos que avaliar o programa não só pelo que mudou, mas pelo que vai mudar. Durante anos, andámos a discutir as questões de estratégia e planeamento urbano em Vila Real, agora temos seis planos de pormenor. Só isso é uma alteração enorme...” (PÚBLICO, 14 de agosto de 2005) [16].

Além destas questões estratégicas, a obra mais emblemática do POLIS foi a requalificação do Parque Corgo, criando um corredor verde desde a Ponte da Timpeira até à Ponte Metálica. É evidente que esta obra modificou a vida da cidade, devolvendo o rio aos cidadãos. Esta área passaria a fazer parte do dia-a-dia dos vila-realenses, existindo uma notória ligação entre eles, o rio e o parque.

Também a Avenida Carvalho Araújo sofreria grandes alterações em 2001, principalmente no seu terço inferior, na sequência da construção de um estacionamento subterrâneo, alterando assim o traçado da mesma e eliminando o trânsito automóvel da zona da atual Praça do Município, recinto utilizado para os mais diversos eventos.

Em outubro de 2004, é aberto, na Alameda de Grasse, perto da UTAD, o centro comercial Dolce Vita Douro, mais um grande empregador da região, que em muito contribuiu para o desenvolvimento da cidade na última década, não só do ponto de vista económico, como também do ponto de vista urbanístico, acentuando ainda mais a procura imobiliária e o crescimento dessa zona da cidade. Contudo, e citando as palavras de Adriano Sousa, “uma das causas do definhar dos centros históricos são os centros comerciais” [17].

Por esta altura, também na Alameda de Grasse, era inaugurado o Teatro de Vila Real, com três auditórios – o Grande Auditório, com 500 lugares; o Pequeno Auditório, de 150, e o Auditório Exterior. Este espaço viria a mudar, de forma crucial, o panorama cultural da cidade.

A aposta na Cultura por parte do município foi notória neste início de século. Inaugurou-se, também em 2004, o Conservatório de Música de Vila Real, na avenida Carvalho Araújo, assim como, em 2006, a Biblioteca Municipal Dr. Júlio Teixeira, perto do campus universitário.

Também as corridas regressariam ao circuito de Vila Real, voltando a realizar-se em 2007, 2009 e 2010, com um novo traçado, este mais curto e desviado da zona mais antiga da cidade. No entanto, a conjuntura económica do país ditaria o seu insucesso.

⁸ Nomeadamente a 2ª Guerra Mundial e a Revolução de 25 de abril.

Em 2014⁹, as corridas voltaram à cidade, desta feita com um enorme sucesso. Por isso, em 2015, depois de algumas correções na pista, o circuito regressou, de novo internacionalizado, com o Campeonato Mundial de Carros de Turismo, vulgo WTCC. Durante os três dias do evento, a cidade recebeu cerca de 200 mil pessoas, que esgotaram a hotelaria de toda a região [18]. A cobertura televisiva, com transmissão internacional pela *EuroSport*, projetou Vila Real no mundo.

⁹ Nesse ano foi fundada a A.P.C.I.V.R. (Associação Promotora do Circuito Internacional de Vila Real), que relançou a competição automobilística em Vila Real.

3

POPULAÇÃO, EDIFICADO, URBANISMO E TRANSPORTES

3.1. POPULAÇÃO - PESQUISA DEMOGRÁFICA

Vila Real é sede de concelho, capital de distrito, e pertence à NUTS III Douro. Assim, apresentaremos brevemente os resultados censitários relativos à zona em estudo – o centro histórico - numa visão geral da demografia da região, bem como da cidade.

3.1.1. POPULAÇÃO DA NUTS III DOURO

O Douro é uma sub-região estatística portuguesa (ver figura 3.1), parte da Região Norte, integrando partes dos distritos de Vila Real, Bragança, Viseu e Guarda. É limitada a norte pelo Alto Trás-os-Montes, a leste por Espanha, a sul pela Beira Interior Norte e Dão-Lafões e a oeste pelo Tâmega.

Com uma área de 4112 km² tem uma população de 205 902 habitantes [19], distribuída por 19 Concelhos:

- Alijó
- Armamar
- Carrazeda de Ansiães
- Freixo de Espada à Cinta
- Lamego
- Mesão Frio
- Moimenta da Beira
- Murça
- Penedono
- Peso da Régua
- Sabrosa
- Santa Marta de Penaguião
- São João da Pesqueira
- Sernancelhe
- Tabuaço
- Tarouca
- Torre de Moncorvo
- Vila Nova de Foz Côa
- **Vila Real**

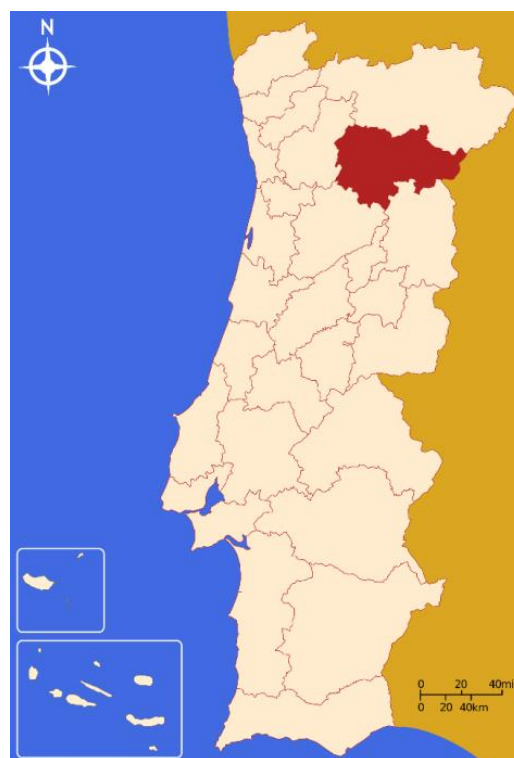


Fig. 3.1 - Região do Douro

É de notar uma perda populacional na região, que contava, em 2001, com 221 853 habitantes, e que, até 2011, perdeu 15 951 habitantes. Como se pode verificar na figura 3.2, que representa a taxa de variação populacional entre 2001 e 2011, só o município de Vila Real teve uma taxa de crescimento populacional positiva de todos os municípios da NUTS III Douro.

$$\text{Taxa de Variação} = \left(\frac{\text{População 2011} - \text{População 2001}}{\text{População 2001}} \right) * 100$$

(1)

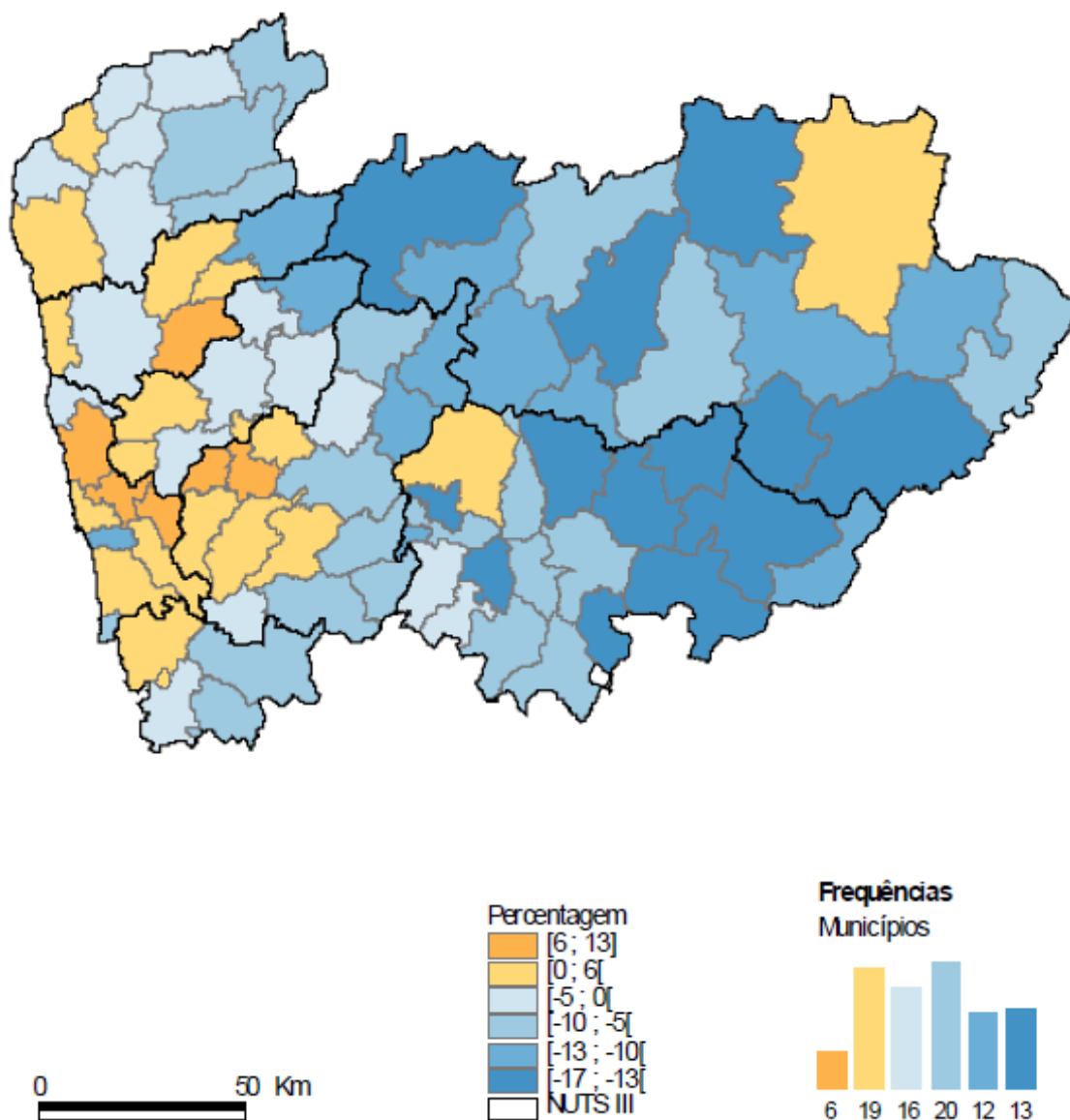


Fig. 3.2 - Taxa de Variação da População [19]

A principal atividade económica desta região é a agricultura, conforme figura 3.3, sendo esta a atividade económica de especialização regional em todos os municípios, à exceção de Vila Real. De facto, nesta que é a maior cidade da região e seu centro administrativo e económico, surge como principal setor a administração e os serviços.

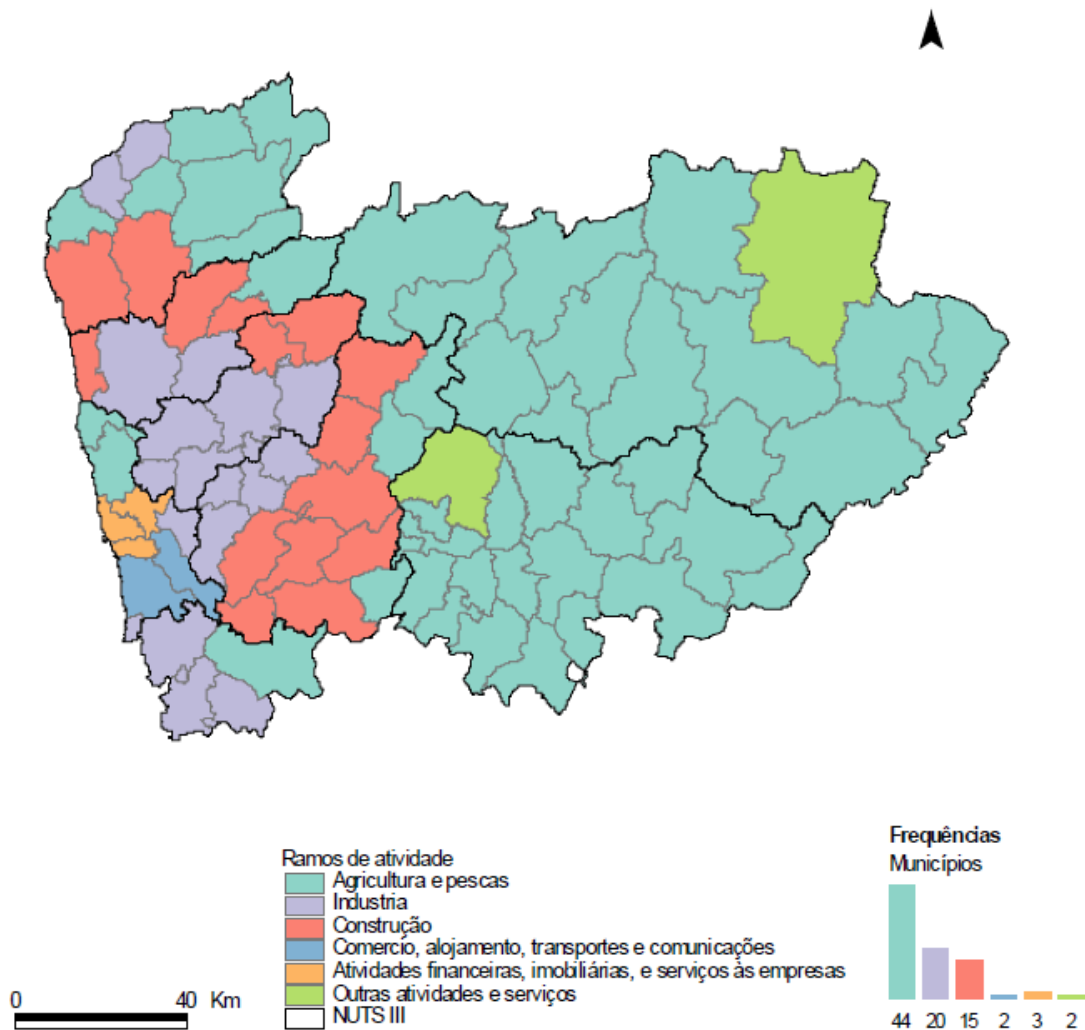


Fig. 3.3 - Principais atividades económicas por município [19]

3.1.2. POPULAÇÃO DO CONCELHO DE VILA REAL

O município de Vila Real engloba uma área de 378.8 km², na qual residem 51 850 habitantes [19] distribuídos, depois da reorganização administrativa de 2013 (ver figura 3.4), por 20 freguesias:

- Abaças
- Adoufe e Vilarinho de Samardã
- Andraes
- Arroios
- Borbela e Lamas de Olo
- Campeã
- Constantim e Vale de Nogueiras
- Folhadela
- Guiães
- Lordelo
- Mateus
- Mondrões
- Mouços e Lamares
- Nogueira e Ermida
- Parada de Cunhos
- Pena, Quintã e Vila Cova
- São Tomé do Castelo e Justes
- Torgueda
- Vila Marim
- **Vila Real** (urbana)

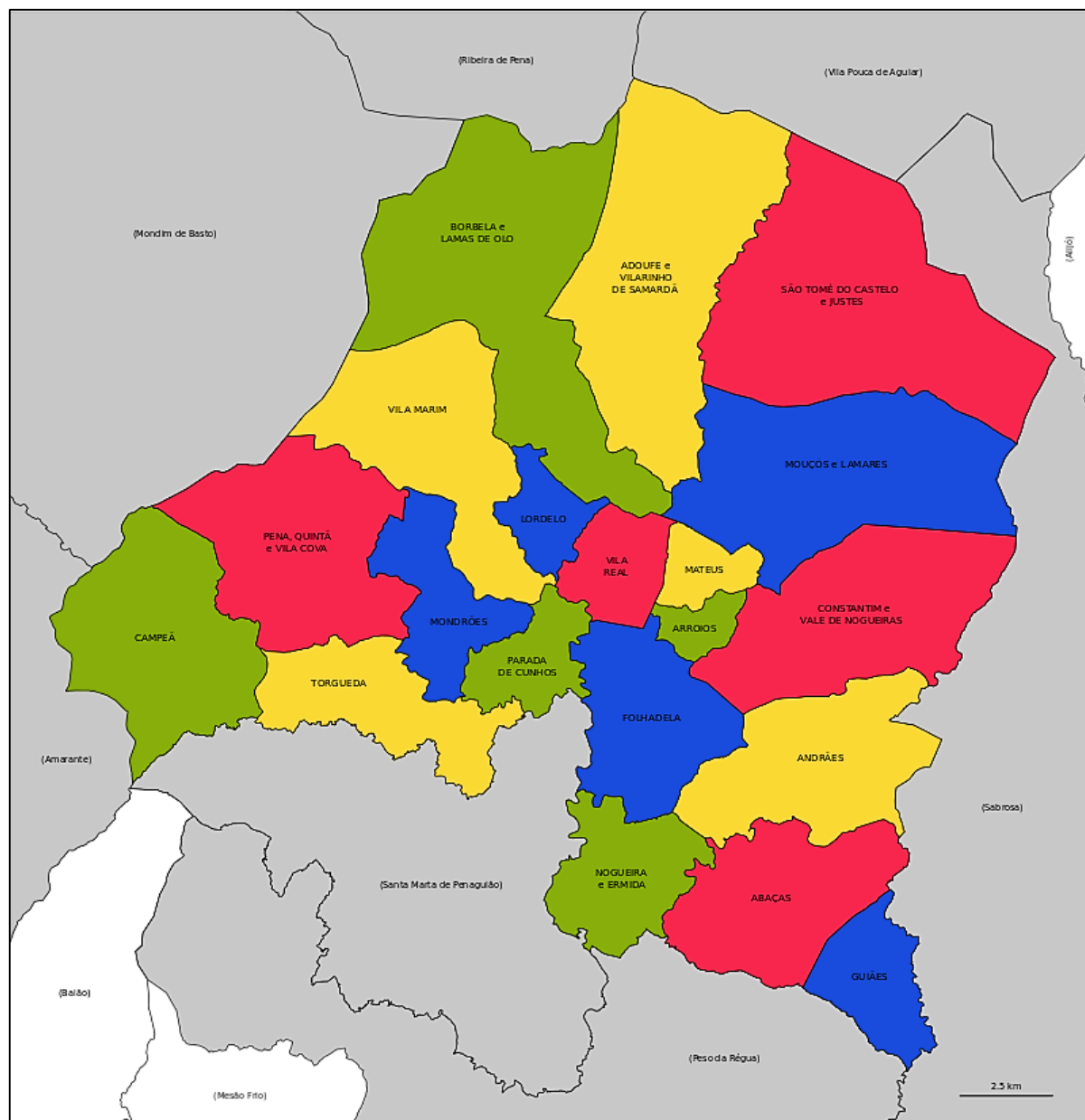


Fig. 3.4 - Freguesias do Concelho de Vila Real após a reorganização administrativa de 2013

O município é limitado a Norte pelos municípios de Ribeira de Pena e de Vila Pouca de Aguiar, a Este por Sabrosa, a Sul por Peso da Régua, a Sudoeste por Santa Marta de Penaguião, a Oeste por Amarante e a Noroeste por Mondim de Basto.

Segundo os dados do INE, e como se pode verificar na figura 3.2, Vila Real e Bragança são os únicos municípios do Interior Norte a ter um acréscimo de população entre 2001 e 2011, com ganhos de 3.8% e 1,7% respetivamente. Constituem, portanto, as exceções à perda populacional verificada em 61 dos 86 municípios que compõem a região Norte¹⁰. Este crescimento pode ser, em parte, explicado pelo facto de estes dois municípios serem capitais dos distritos homónimos, centralizando os serviços

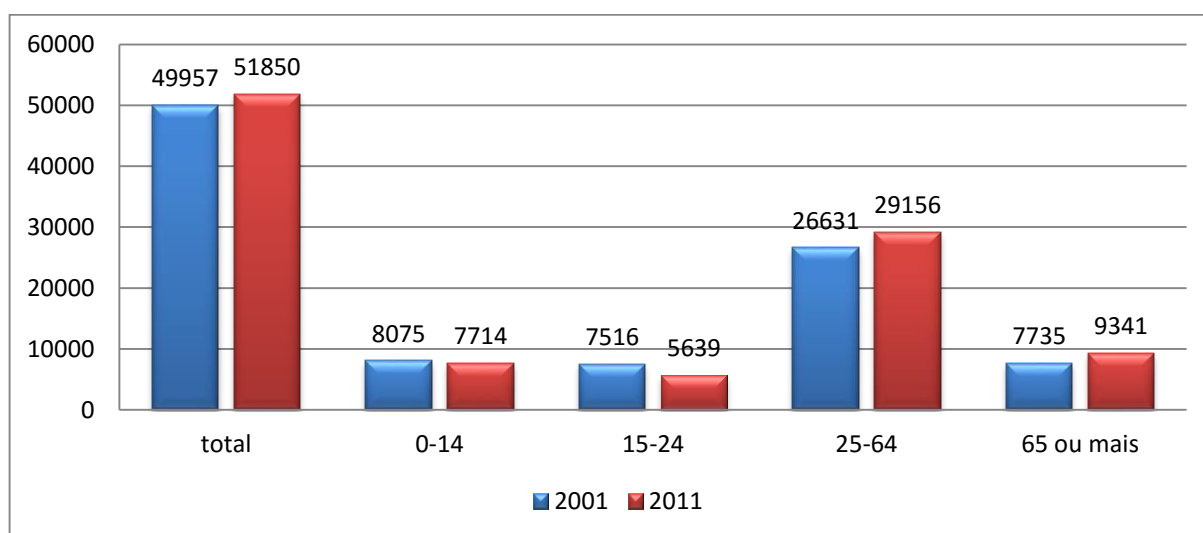
¹⁰ De resto, 23 dos municípios com taxa de crescimento populacional positiva localizam-se à volta do Porto.

dessas regiões, como mostra a figura 3.3. Também o facto de ambas possuírem instituições de Ensino Superior, em Vila Real a UTAD e, em Bragança, o Instituto Politécnico de Bragança, contribui para a fixação de alguma população jovem, assim como a criação de postos de trabalho.

Assim, o município de Vila Real cresceu de 49957 habitantes em 2001, constituindo 5625 famílias com uma dimensão média de 2,8 pessoas, para 51850 habitantes em 2011, com 6876 famílias com média de 2,6.

Este crescimento pode ser analisado de forma mais aprofundada pela divisão em grupos etários no gráfico 1, que criamos com base nos dados dos Censos 2001 e 2011 [19], [20]. A partir daqui, é possível observar que, a um crescimento populacional total de 4%, corresponderam crescimentos na ordem dos 20% na população idosa e dos 10% na população em idade ativa (24-65), sendo que os grupos etários mais jovens sofreram um decréscimo ao longo dessa década. Estes resultados confirmam as tendências de envelhecimento da população do município.

Gráfico 3.1 – População de Vila Real 2001 / 2011



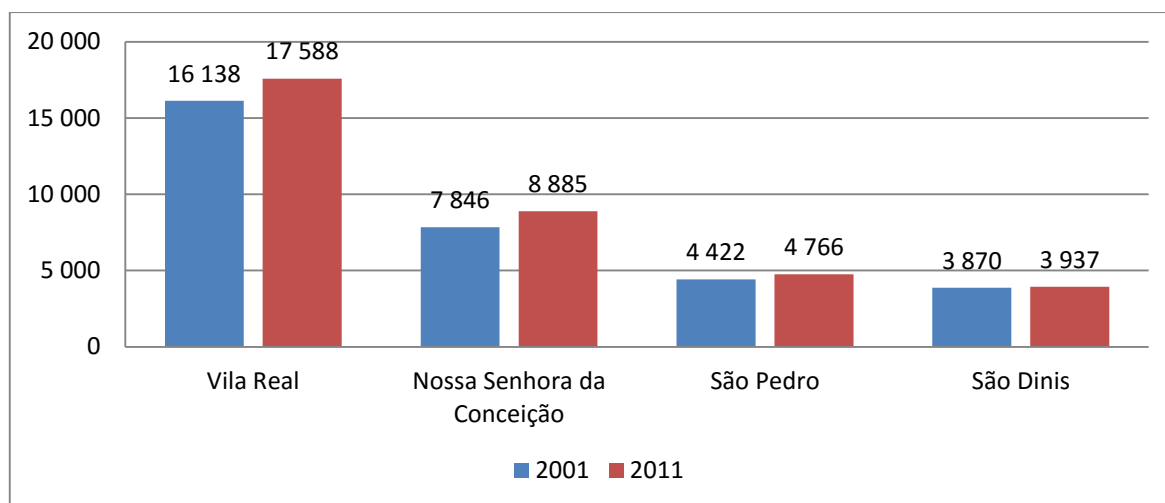
3.1.3. POPULAÇÃO DA CIDADE DE VILA REAL

A cidade de Vila Real engloba as três antigas freguesias urbanas de São Dinis, São Pedro e Nossa Senhora da Conceição, extintas na reorganização administrativa de 2013 para dar origem à Freguesia de Vila Real.

Esta nova freguesia, com uma área de 7.09 km², tinha em 2011, segundo os Censos, 17588 habitantes. É, das 20 freguesias do município, a 16^a em área e, de longe, a maior em população e densidade populacional, fruto do seu vincado carácter urbano.

No gráfico 2, elaborado segundo os dados censitários de 2001 e 2011 [19], [20], são apresentadas as populações das três antigas freguesias urbanas da cidade que deram origem à Freguesia de Vila Real. É possível verificar, nos dez anos abrangidos, um crescimento de cerca de 9% da população na cidade de Vila Real, sendo esse crescimento verificado nas três antigas freguesias, com destaque para a zona da Nossa Senhora da Conceição, a qual conheceu um grande desenvolvimento ao longo dos últimos anos, em consequência de ser a freguesia urbana mais recente (não inclui nenhuma parte do CH), e na qual predomina a habitação multifamiliar.

Gráfico 3.2 – População de Vila Real, por freguesia, 2001 / 2011



3.1.4. POPULAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

O CH, constituído por uma agregação parcial de áreas das antigas freguesias de São Dinis e São Pedro, constitui, como já foi referido anteriormente, a área mais antiga e central da cidade de Vila Real.

Com base no estudo demográfico efetuado no âmbito da ORU do CH, concluiu-se que, em 2011, a população residente no CH é de 1746 habitantes que representam cerca de 10% da população da cidade de Vila Real e aproximadamente 3% da população do concelho [21].

Entre 2001 e 2011, a população residente no CH sofreu uma perda de cerca de 20%, contrariando o crescimento populacional de cerca de 9% que a cidade verificou no mesmo período. Esse decréscimo populacional no centro da cidade é coincidente com a abertura do Dolce Vita Douro, em 2004, que levou ao crescimento da cidade para o outro lado do rio Corgo, assim como ao fecho de parte do comércio tradicional, que se concentrava principalmente na Rua Dr. Roque da Silveira (Rua Direita).

Segundo o estudo demográfico da ORU, existem ainda alguns dados demográficos a ter em conta na caracterização da população do centro histórico:

- O índice de envelhecimento é mais do dobro do verificado na cidade e no concelho, assim como o índice de dependência dos idosos;
- O índice de dependência dos jovens é menor do que o verificado na cidade e no concelho;
- A percentagem de população ativa é inferior à verificada na cidade e no concelho em quase 10%;
- A população idosa (com mais de 65 anos) representa cerca de 30% da população residente ao passo que a população até aos 25 anos representa apenas 22% do total de residentes [21].

3.1.5. SISTEMATIZAÇÃO

Na tabela 3.1, sistematiza-se a informação apresentada anteriormente ao nível das quatro áreas referidas, com base nos dados colhidos no relatório da ORU e nos censos 2001 e 2011 do INE.

Tabela 3.1 – Dados demográficos

		DOURO	CONCELHO DE VILA REAL	CIDADE DE VILA REAL	CENTRO HISTÓRICO
2001	POPULAÇÃO RESIDENTE	221853	49957	16133	2194
	FAMÍLIAS CLÁSSICAS	77686	16813	5625	854
	DIMENSÃO DO AGREGADO	2.9	3,0	2,8	2,6
2011	POPULAÇÃO RESIDENTE	205902	51850	17588	1746
	FAMÍLIAS CLÁSSICAS	78589	19196	6876	714
	DIMENSÃO DO AGREGADO	2.6	2,7	2,6	2,4
TAXA DE CRESCIMENTO	POPULAÇÃO RESIDENTE	-7%	3.8%	9%	-20%

Pode concluir-se que, embora todas as áreas em estudo sejam parte integrante umas das outras, elas não apresentam os mesmos comportamentos demográficos. Assim, enquanto a Região do Douro verificou uma perda populacional de cerca de 7%, o concelho e cidade de Vila Real estavam a crescer, 3,8% e 9% respetivamente, contrariando a tendência de despovoamento da região interior do país.

Seria também de esperar que o CH, enquanto zona central da cidade de Vila Real, acompanhasse o crescimento que a mesma vinha a registar. No entanto, durante a década em estudo, a população reduziu 20%, um número preocupante e que está a impulsionar medidas por parte do Município para combater a desertificação daquela que é a zona mais nobre da cidade. Exemplos dessa vontade de alterar o rumo que o CH está a tomar são o projeto de "Regeneração Urbana – Um Novo Impulso", assim como a classificação do CH como Área de Reabilitação Urbana (ARU) e consequente apresentação da ORU a desenvolver.

Segundo o presidente da Câmara Municipal de Vila Real, Rui Santos, na mensagem dirigida aos cidadãos aquando da apresentação do projeto de "Regeneração Urbana – Um Novo Impulso", a perda de serviços inicialmente instalados nos centros históricos e a degradação do comércio tradicional são preocupantes, pelo que a reabilitação dessas zonas é prioritária:

O centro histórico de Vila Real, num fenómeno que não é nosso exclusivo, tem vindo a perder cada vez mais população. Com essa perda de massa crítica, associada à deslocalização de alguns dos serviços que eram tipicamente instalados nos centros históricos (serviços públicos essencialmente), assiste-se a um fenómeno de degradação da atividade económica do comércio tradicional. Em cidades da nossa dimensão, é óbvia a importância do comércio tradicional enquanto Pólo de desenvolvimento económico e criador de emprego [22].

3.2. EDIFICADO

Segundo o estudo diagnóstico realizado no âmbito da ORU do CH, e que teve por base dados do INE, o parque edificado do CH é caracterizado por:

- Predominarem edifícios de cêrcea reduzida: 79% dos edifícios com 2 ou 3 pisos e 9% com 1 piso;
- Mais de metade dos edifícios necessitar de algum tipo de intervenção: 23% dos edifícios estão em mau ou péssimo estado de conservação e 33% em estado de conservação médio;
- Cerca de 34% do edificado ser identificado como possuindo valor cultural ou arquitetónico;

- A função habitacional ter vindo progressivamente a ser desativada, predominando o uso comercial ao nível do rés-do-chão dos edifícios, seguindo-se a habitação e os edifícios devolutos;
- A oferta de equipamentos de utilização coletiva e serviços públicos ultrapassar a escala urbana atingindo mesmo uma escala regional [21].

Existe ainda no CH um conjunto de imóveis com elevado valor cultural, alguns deles classificados inclusivamente como monumentos nacionais, os quais importa preservar e aproveitar para a dinamização do centro.

Segundo o Anexo IV do PDM de Vila Real [22] os imóveis classificados ou em vias de classificação presentes no CH são:

- Monumentos Nacionais
 - a) Capela de S. Brás / Túmulo de Teixeira Macedo (22.1) ^a
 - b) Igreja de São Domingos / Sé de Vila Real (22.2)
- Imóveis de Interesse Público
 - a) Pelourinho de Vila Real (22.3)
 - b) Casa de Diogo Cão (22.4)
 - c) Capela Nova (23.5)
- Imóveis em Vias de Classificação
 - a) Edifício dos CTT (22.22)
 - b) Escola Secundária Camilo Castelo Branco (22.23) ^a
 - c) Escola Secundária de São Pedro (23.31) ^a

Existem outros edifícios ou sítios de interesse nesta zona, constantes no anexo V do PDM [22], sendo eles:

- Edifício da junta distrital (22.5)
- Casa do Arco (22.7)
- Edifício e Cerca do Convento de S. Domingos (22.8)
- Capela da Misericórdia (22.9)
- Casa dos Brocas (22.10)
- Recinto da Vila Velha (22.11) ^a
- Edifício da Câmara Municipal (22.13)
- Edifício do Governo Civil (22.14)
- Capela do antigo hospital (22.15)
- Casa da Calçada / Residencial de S. Domingos (22.19)
- Igreja de S. Dinis (22.21) ^a
- Igreja de S. Pedro (23.4) ^a

(Nota ^a - Embora não façam parte do CH, foram consideradas nesta lista pela sua relevância e proximidade.)

Na figura 3.5, pode ver-se a localização de alguns destes imóveis, identificados pelo respetivo código presente no Anexo IV do PDM, assim como as respetivas zonas de salvaguarda.

Na Planta de Condicionantes do PP do CH, apresentada no Anexo 1 [23], são também assinalados os imóveis classificados do CH, assim como as respetivas Zonas de Proteção, com destaque para a Zona Especial de Proteção da Igreja de São Domingos.

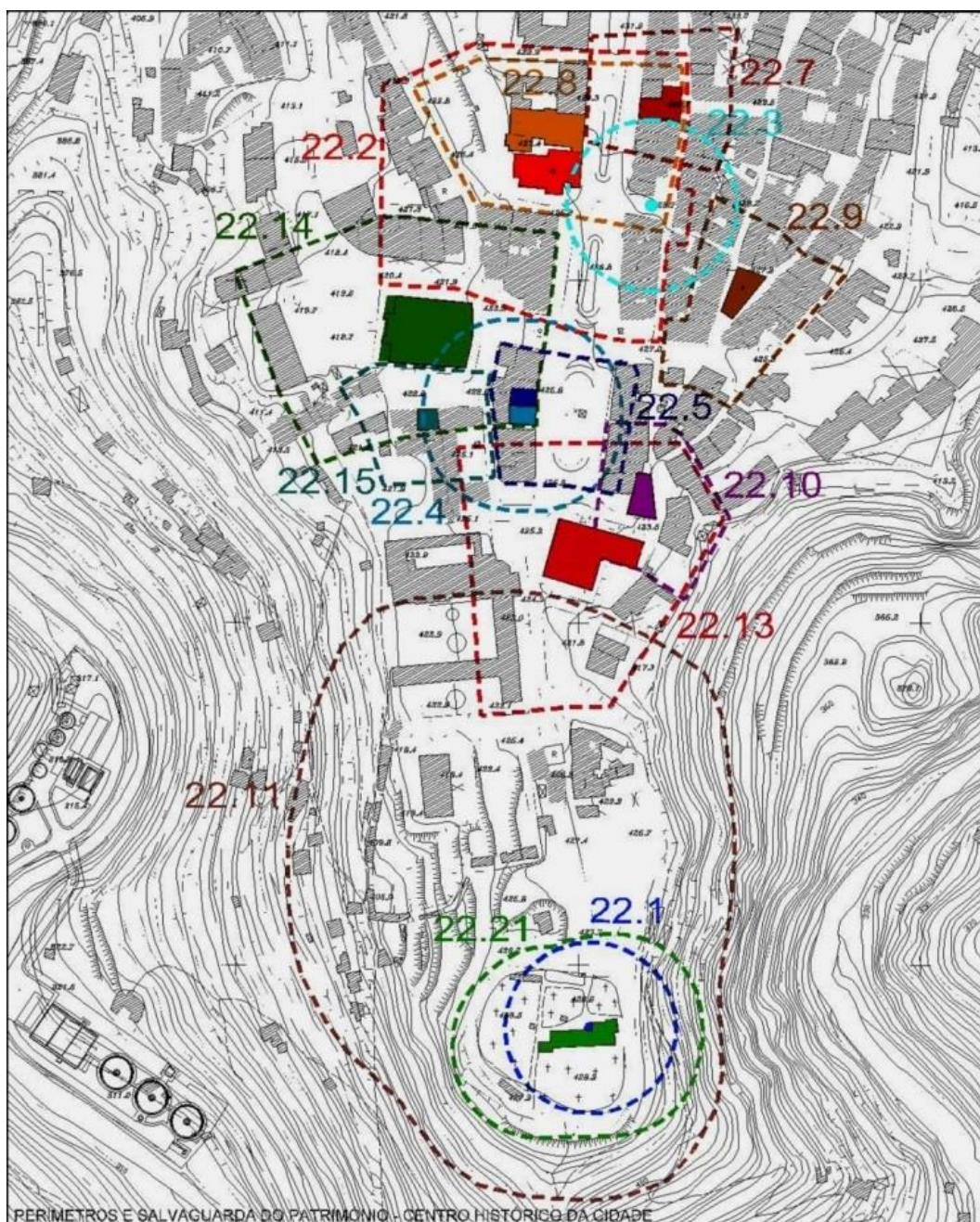


Fig. 3.5 - Património edificado e respetivas áreas de salvaguarda [23], [64]

Os imóveis em vias de classificação gozam, por defeito, de uma zona geral de proteção de 50 m contados a partir dos seus limites exteriores. Pode ainda ser fixada uma zona especial com a extensão adequada à proteção e valorização do bem imóvel.

Estas zonas destinam-se a garantir que as intervenções ou obras que se pretendam realizar na envolvente dos imóveis classificados ou em vias de classificação, não ponham em causa o enquadramento paisagístico e os contextos históricos.

Nessas zonas não podem ser concedidas licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cercas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente, podendo incluir zonas *non aedificandi*, onde é proibido qualquer tipo de construção [24].

3.3. URBANISMO

3.3.1. ÁGUA E SANEAMENTO

Foi longo o percurso até se abrir uma torneira em qualquer ponto da cidade de Vila Real e ver água canalizada a correr. Vejamos a evolução do abastecimento de água, com a primeira cisterna a ser construída na Vila Velha, berço da cidade, no século XIII.

3.3.1.1. O ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO SÉC. XIII ATÉ AO SÉC. XX

Atribui-se a D. Dinis a construção da primeira cisterna na Vila Velha, um local marcado pela escassez de água: “o dito senhor Rei [D. Dinis] a cercou de muralhas e torres [...], e por ser falta de águas lhe fez uma cisterna a que chamam o poço do alcácer” (Sousa e Gonçalves, 1987: 196) [1]. O poço de Alcácer terá sido construído no século XIII, ainda antes das muralhas¹¹. Para além da escassez de água que se fazia sentir dentro da cerca, também as vias de comunicação que lhe passavam a norte contribuíram para o prolongamento do burgo naquele sentido, como referimos no capítulo anterior.

Como, em finais do século XIV, a vila estava ampliada para nordeste e para norte, na direção de um campo primitivamente chamado Rossio (área integrada, hoje, na Av. Carvalho Araújo), tinha-se já construído o Chafariz do Rossio, mais tarde Chafariz do Tabulado, uma fonte alimentada por um aqueduto vindo do lugar do Seixo [25]. Este viria a desaparecer em 1532¹². Com a fundação do Convento de São Domingos, sentiu-se a necessidade de criar também a Fonte do Chão na rua com o mesmo nome (hoje Travessa de São Domingos, onde ainda se pode ver, no muro que suporta o adro da Sé, o arco da antiga fonte emparedado no século XX).

No século XV, a população que vivia intramuros tinha ainda outra fonte alternativa, fora das muralhas, a alguns metros da porta principal – o Chafariz da Praça Velha (hoje no Largo dos Freitas), que era alimentado com águas sobrantes do Chafariz do Tabulado.

No século XVI, havia ainda a Fonte de D. Pedro na freguesia de São Dinis e o chafariz do Cabo da Vila na freguesia de São Pedro, às quais se atribuíam virtudes terapêuticas¹³. Datam também desta época a Fonte do Calvo, construída no muro da antiga cerca do Convento de São Domingos, o Chafariz da Fonte Nova (em direção à Almodena), o Chafariz de Santa Margarida¹⁴ (no bairro com o mesmo nome) e a Fonte de São Francisco, primitivamente designado Fonte de Codessais, que se localizava no fim da Carreira ou Jardim da Carreira.

No século XVII, é construída a Fonte de Santa Clara, também chamada Fonte das Três Bicas, que ainda hoje se encontra no terreno do Seminário.

No século XVIII, no início da Rua da Guia, construiu-se a Fonte da Biquinha, também conhecida como Fonte do Cano que, no século XIX, passou a ser conhecida como Fonte da Guia e, muito próximo, a Fonte da Tenaria, ambas na margem esquerda do Corgo¹⁵.

¹¹ A escassez de água constituiu uma das principais razões para o gradual abandono da Vila Velha, em benefício da expansão extramural [25].

¹² O Chafariz do Tabulado, que em 1532 tinha substituído o do Rossio, seria por sua vez substituído em 1891 pelo Chafariz Metálico que então se instalou em frente da Igreja de São Domingos e que hoje encontramos na Praça Luís de Camões.

¹³ As mesmas qualidades terapêuticas eram também atribuídas à Fonte de Almodena, construída já no séc. XIX.

¹⁴ Este foi desmontado em 1950, em favor das corridas de automóveis de Vila Real, cuja organização nesse ano exclusivamente recorreu a um traçado alternativo que utilizou as ruas do bairro, em virtude do atraso das obras de alargamento a que estava sujeita a ponte metálica sobre o Corgo [25].

¹⁵ A água da Fonte da Biquinha era considerada das melhores de Vila Real enquanto a da Fonte da Tenaria, apesar de mais caudalosa, era tida como das piores por estar infetada.

Em 1721 contabilizavam-se doze fontanários públicos em Vila Real. Entre 1738 e 1739, foi ainda construída, a uma dezena de metros da já referida e velha Fonte de São Francisco, a meio da Avenida Almeida Lucena, a Fonte da Carreira (também conhecida como Nova Fonte de São Francisco, Fonte da Carreira de Baixo, Fonte de Nossa Senhora da Conceição e Fonte Joanina).

Já nos princípios do século XIX, foi construída a Fonte do Cimo do Tabulado, de duas bicas, mas, em 1884, quando se inicia a construção do mercado fechado, a fonte é demolida. A Fonte de Almodena, construída a partir de 1818, era também conhecida como Fonte dos Milagres, pelas renomadas faculdades terapêuticas, por ser alcalino-sódico-cálcica. Da mesma época, conhece-se uma outra fonte, situada ao lado do Rio das Lavadeiras, na margem direita do rio Corgo, e com o nome dos moinhos próximos - a Fonte do Rodízio - uma fonte de mergulho rudimentar, resguardada por algumas pedras toscas, portanto com características diferentes das restantes fontes da cidade.

Em princípios de 1857 dava-se início ao rompimento de uma mina por baixo do adro da Igreja de São Pedro, que só em 1871 se completaria, concluindo-se a estrutura exterior da Fonte de São Pedro, ponto de abastecimento que, por ser um local de encontro de aguadeiras¹⁶, se tornou um dos mais movimentados da cidade.

Em 1891, instala-se na atual Praça Luís de Camões¹⁷ um novo fontanário construído na Fábrica do Bolhão - o Chafariz Metálico - que se tornou um *ex-libris* da cidade. Ao mesmo tempo, fez-se uma nova canalização em ferro fundido para substituir a antiga canalização de pedra que, desde a Idade Média, servira primeiro o Chafariz do Rossio.

Em 1854 a Câmara Municipal decide adquirir uma bomba para combate a incêndios, tarefa até então a cargo das aguadeiras.

Na viragem do século, era inegável a falta de água que há décadas se vinha sentindo, quer devido ao aumento da população, quer devido às preocupações crescentes com a higiene e com a manutenção de espaços verdes.

3.3.1.2. A REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO NO SÉC. XX

No início do séc. XX, tornava-se evidente a escassez de água potável em Vila Real e a insuficiência do abastecimento tradicional das minas às fontes públicas. Tomada a consciência de que era necessário evitar o elevado encargo da Câmara Municipal com a reparação anual de fontes, tanques e aquedutos e de que o prolongamento das minas ou o melhoramento das canalizações já não resolviam o problema de abastecimento da população vila-realense, o Ministério das Obras Públicas encomendou, em 1905, a Gaudêncio Pacheco, o estudo do abastecimento de água da cidade [25]. Esse estudo concluiu que, à época, se dispunha, na estiagem, de 7,5 litros de água por habitante e por dia (muito inferior aos 100 litros considerados o número mínimo em França). Concluiu ainda que seria urgente substituir o serviço das aguadeiras pela canalização de esgotos. Nesse estudo, estipulava-se que 30 litros diários por habitante seriam inicialmente suficientes e que, para tal, urgia procurar água fora do subsolo de Vila Real. A proposta apontava locais de captação nas encostas do Alvão e a localização, na zona do Calvário, de um reservatório, a partir do qual se desenvolvesse a rede de abastecimento [26].

O projeto foi adiado, pois a Câmara Municipal não dispunha de verbas para a sua execução. Entretanto, com o projeto entravado, em 1907, a autarquia optou por uma solução mais económica:

¹⁶ As aguadeiras eram mulheres que efetuavam um serviço de despejo, abastecendo água ao domicílio a partir das fontes públicas, transportando baldes à cabeça a troco de uma remuneração mensal: 120 réis ao fim do mês pela tarefa de fornecer diariamente um cântaro de 30 l [26].

¹⁷ A sua primeira instalação, em 1891, ocorre em frente da Igreja de São Domingos, sensivelmente a meio da artéria que hoje conhecemos por Av. Carvalho Araújo.

instalou dois depósitos-fontanários, um na Avenida da Estação - mais tarde substituído por um poço servido por bomba de pressão - e outro na Rua do Jazigo. A água era oferecida pelo Monsenhor Jerónimo Amaral através de canalização instalada a partir da Quinta de Prados. Durante vários anos, foi a Quinta de Prados que forneceu água às máquinas do caminho-de-ferro, ao Hospital e ao Liceu.

Em 1915, retomaram-se algumas ideias de Gaudêncio Pacheco e exploraram-se algumas minas no Alvão.

Em 1926, a autarquia hesitava entre a captação de água das nascentes do Alvão, mais distantes, e as do Corgo, bem próximas, acabando por optar pela qualidade da água da serra. Após a contração de um empréstimo à Caixa geral de Depósitos, em 1928 começou a ser construído o depósito de distribuição do Arcabuzado (no atual Bairro de São Vicente de Paulo)¹⁸. Assim, a 9 de junho de 1929, a água das nascentes corria na tubagem de adução e, no dia seguinte, era estabelecida a ligação à tubagem de distribuição.

A 16 de janeiro de 1929 foi redigida a primeira ata da Comissão Administrativa dos Serviços Municipalizados e, a 30 de janeiro de 1933, a Câmara aprovava o respetivo regulamento.

Nos vinte anos seguintes, a rede inicial foi gradualmente ampliada, enquanto se exploravam novas captações na serra. Mas as minas e os drenos do Alvão esgotavam e pensou-se no aproveitamento simultâneo do rio Corgo. Por isso, em 1958 a Câmara promove a instalação de uma central elevatória em Codessais. Esta captação passou a explorar galerias abertas sob o rio que drenavam para um poço central, de onde a água era bombeada para o depósito do Bairro de São Vicente de Paulo [25].

Com a duplicação do número de consumidores no concelho e a constatação de que a água disponível se tornava insuficiente, foi necessário criar o projeto do Sistema do Alvão, cujas obras se iniciaram em 1980 e se prolongaram por quatro anos. Vila Real passou, então, a dispor de duas barragens perto de Lamas de Olo, com capacidade para armazenar, no total, um milhão e seiscentos e quarenta e cinco mil metros cúbicos. Após o prolongamento da rede para cerca de 50 quilómetros de extensão, este sistema veio tornar possível o fornecimento de água a mais de 30 mil habitantes. Os consumos considerados eram de 160 litros por habitante e por dia.

No final da década de 80, o número de consumidores duplicou e havia cerca de 15 mil contadores instalados, pelo que se decidiu construir um novo sistema, capaz de reforçar o abastecimento em Vila Real, mas também de fornecer todo o concelho de Santa Marta de Penaguião. Em 1991, mediante a participação de fundos comunitários, iniciou-se a construção da barragem do Sordo e, nos anos seguintes, procedeu-se às obras respeitantes à adução, aos depósitos e à estação de tratamento de água. Em 1999, o Sistema do Sordo entrou em funcionamento, em articulação com o do Alvão, de forma a permitir abastecer mais de 76 mil habitantes, com consumo médio diário de 240 litros por habitante, com um volume anual de água próximo dos seis milhões de metros cúbicos.

A 20 de agosto de 2003, a Câmara Municipal de Vila Real, com base em estudo prévio de viabilidade económica e financeira, aprovava a proposta de constituição de uma empresa municipal, cujo objeto social consistiria nas atividades anteriormente desenvolvidas pelos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento, vindo mais tarde a assumir a recolha e deposição de resíduos sólidos urbanos em todo o concelho. Assim, a 28 de outubro de 2003 é formalmente constituída a EMARVR – Empresa Municipal de Água e Resíduos de Vila Real, E.M. Dez anos depois, a 20 de setembro de 2013, a EMARVR alterou a sua designação social, tal como os respetivos estatutos, passando a designar-se por EMARVR, Água e Resíduos de Vila Real, E.M., S.A. Atualmente, compete a esta empresa: a

¹⁸ O depósito de Arcabuzado surge por correção de Gaudêncio Pacheco ao seu primeiro plano (em alternativa ao que apontara inicialmente para a zona do Calvário), pois este teria pressão suficiente para servir o Bairro de Santo António, o Pioledo e o Teatro-Circo [25].

gestão e exploração dos sistemas públicos de captação e distribuição de água para consumo público; a recolha, tratamento e drenagem de efluentes; a recolha e drenagem de águas pluviais, bem como, a recolha e deposição de resíduos sólidos urbanos em todo o concelho de Vila Real [27].

3.3.2. ELETRICIDADE

3.3.2.1. A CENTRAL DE BIEL – REDE PIONEIRA DE ENERGIA ELÉTRICA

Foi no final do século XIX que Vila Real inaugurou, pela mão de Emílio Biel¹⁹, uma rede pioneira de iluminação pública através do aproveitamento da energia hidráulica. A sociedade alemã de Biel forneceu as máquinas à central elétrica de Vila Real, uma das primeiras localidades portuguesas a beneficiar deste melhoramento, destronando os lampiões de petróleo [28].

Vila Real constituía-se, portanto, como um dos marcos importantes do aparecimento da iluminação pública em Portugal, três anos após o nascimento da eletricidade no país, em 1891, com o Posto de Luz Elétrica da Avenida, em Lisboa (ligado à rede de iluminação a partir de arcos voltaicos da Praça dos Restauradores e da Avenida da Liberdade), e a iluminação da cidade de Braga, em 1893 [29].

Assim, a primeira central hidroelétrica de serviço público do país, conhecida pela Central de Biel²⁰, começou a funcionar no Rio Corgo em 1894 para alimentar a rede local de distribuição de eletricidade, mantendo-se até 1926, altura em que surgiu a nova central de Terragido [30].

Antes de Biel, já Leopoldo Augusto das Neves apresentara, em 1890, à Câmara Municipal, uma proposta pioneira para iluminação pública com energia elétrica gerada hidraulicamente. A 26 de junho desse ano, a Câmara celebrava um contrato por trinta anos, estipulando que a iluminação estaria a funcionar a 1 de janeiro de 1892, contudo o prazo não foi cumprido [31]. A 7 de junho de 1892, era publicada a escritura de concessão para a instalação da luz elétrica em Vila Real. A assinatura desta escritura resultava da concessão da administração municipal que tinha tomado posse em 1890 [32].

Foram compradas máquinas a uma empresa alemã – a Schuckert, contudo a Companhia Elétrica e Industrial de Vila Real, de Leopoldo Augusto das Neves, não conseguiu pagar as máquinas, acabando por ter de vender a sua companhia a Biel pelo valor de 5 250\$00. Dois anos depois, após uma fase de experiências preliminares, a 13 de junho de 1894, Biel²¹ iluminava Vila Real, na festa de Santo António - o padroeiro da então vila [31].

A nível técnico, na época foi adotado um sistema elétrico em corrente contínua, com distribuição em três fios e em linha aérea de cobre. O sistema hidráulico da estação central “era constituído por um açude fixo, de onde a água era derivada por um canal artificial que a conduzia por um tubo de ferro diretamente à turbina”, com uma altura de queda de cerca de 25 metros [32].

Porém os fracos caudais do rio Corgo levariam a cortes sistemáticos no fornecimento de energia e chegava-se à conclusão de que a presa de água estaria mal situada. Como a empresa não fornecia a energia contratada, estabeleceu-se “um conflito: a empresa não fornece energia, a Câmara aplica multas, a empresa não paga as multas, a Câmara não paga a eletricidade...” [31].

¹⁹ Karl Emil Biel, nascido na Baviera em 1838, reportado fotógrafo residente no Porto e representante da empresa alemã Schuckert, deu um grande contributo para a importância de Vila Real, entre os finais do séc. XIX e o início do séc. XX.

²⁰ Também conhecida como Central do Agueirinho.

²¹ Em 1895, Emílio Biel, já tinha montado instalações elétricas em várias fábricas e estações de caminho-de-ferro em Lisboa, Porto e Portalegre. No total instalara 24 dínamos, mais de 1.826 lâmpadas (incandescentes e de arco voltaico) [33].

Como acima referido, com a entrada em funcionamento da central de Terragido em 1926, a central de Biel foi desativada. Em 1930, o edifício da central de Biel foi adquirido pelo industrial José Pires Granjo, que manteve a maioria dos antigos maquinismos²², mas adaptou o espaço, introduzindo alguns melhoramentos, nomeadamente um elevador, para constituir a fábrica de curtumes Aléu [30], que aí se manteve até à década de 50.

3.3.2.2. CENTRAIS ELÉTRICAS ATUAIS

Atualmente, no distrito de Vila Real, existem trinta e três centrais elétricas em funcionamento, que perfazem uma potência combinada de aproximadamente 611,9 MW. Quase três quartos da potência instalada neste distrito são de origem hídrica (74,9%), sendo de destacar os grandes aproveitamentos de Venda Nova²³, da Régua e do Alto Rabagão.

A restante potência instalada (25,1%) é assegurada pelos parques eólicos da região, nomeadamente os de Outeiro, de Trandeiras e da Serra do Barroso [35], [36].

A utilização da água para produção de energia elétrica iniciou-se a nível mundial em meados do séc. XIX e, em Portugal, como acima referimos, na última década do mesmo século, tendo-se desenvolvido espontaneamente até 1930 para satisfazer consumos locais (alimentando instalações de iluminação pública, bem como oficinas e pequenas fábricas).

A partir de 1930, o desenvolvimento económico e industrial do país ditou a necessidade de um maior aproveitamento da água dos rios de modo a viabilizar a industrialização, pelo que se projetou uma rede elétrica nacional que viria a concretizar-se a partir de 1950, com a construção de grandes barragens. Daí em diante, e até à década de 90, esta rede foi-se desenvolvendo quer na região Norte (ver figura 3.6), quer no distrito de Vila Real - conforme dados da tabela 3.2 (construída com base em [38]) - quer a nível nacional [37].

²² Nomeadamente o motor hidráulico, que desenvolvia 151 cavalos, uma turbina Knop, construída nas oficinas da empresa alemã Briegleb Hansen, com 1,65 m de diâmetro e 1,36 m de altura, e o tubo de alimentação da turbina, em ferro, com 30 m de extensão e 96 cm de diâmetro [34].

²³ A década de 50 é considerada a época de ouro da hidroeletricidade, por se desenvolver o aproveitamento das bacias dos rios Cávado e Zêzere [37].

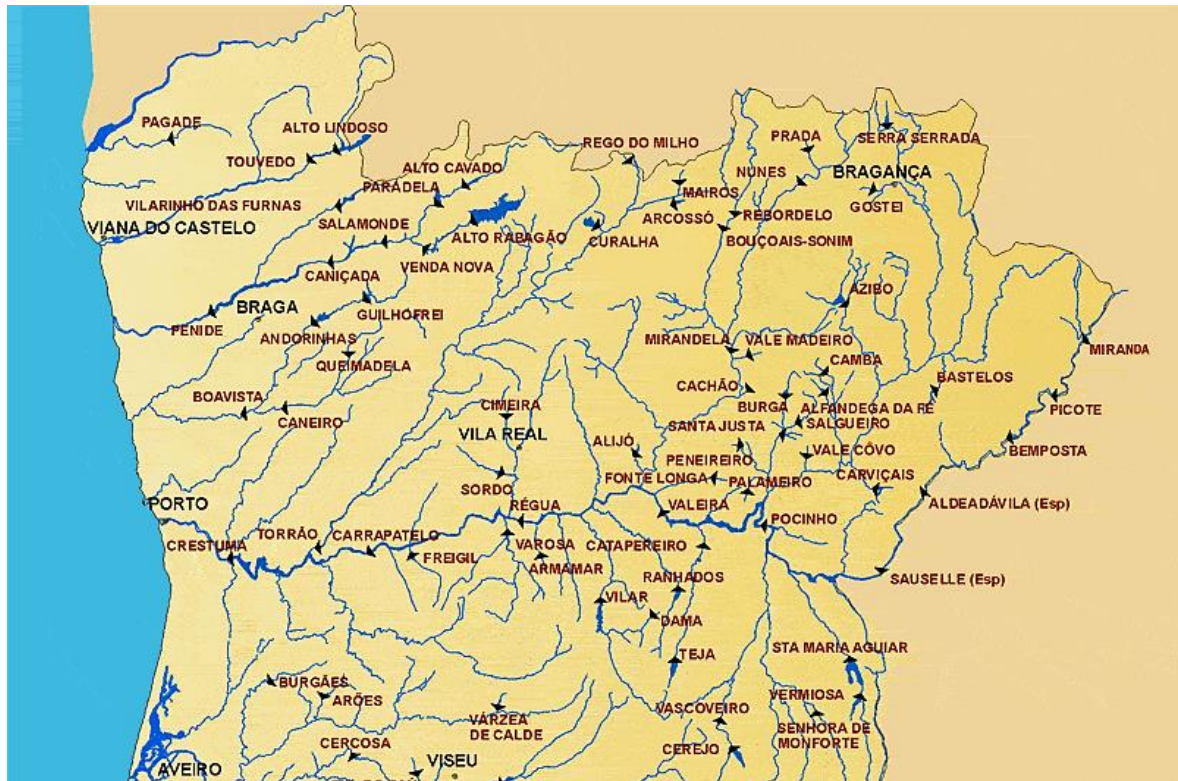


Fig. 3.6 - Mapa das Barragens – Região Norte [38]

Tabela 3.2 - Barragens com centrais hidroelétricas em Vila Real

Data de conclusão	Nome da Barragem	Concelho	Bacia Hidrográfica	Potência Instalada (MW)	Produção Anual (GWh)	Altura Parede (metros)	Comprimento de coroamento (metros)
1951	Barragem da Venda Nova	Montalegre (Local: Venda Nova)	Cávado	144	389	97	230
1964	Barragem do Alto Rabagão	Montalegre (Local: Pisões)	Cávado	68	97	94	1970
1973	Barragem da Régua	Pésos da Régua (Local: Bagaúste)	Douro	156	738	41	350

A nível nacional, no final da década de 1960, as empresas concessionárias da Produção e Transporte da rede elétrica primária fundem-se numa única empresa, a CPE - Companhia Portuguesa de Eletricidade.

A EDP – Eletricidade de Portugal - nasce em 1976 da união de todas as empresas de produção, transporte e distribuição de Portugal Continental que tinham sido nacionalizadas em 1975. Os principais objetivos consistiam em integrar a distribuição dos municípios e melhorar a qualidade da rede, continuar o processo de eletrificação do território nacional e definir uma tarifa uniforme para todo o país. A EDP resultava, assim, numa empresa verticalizada, responsável pelo transporte e distribuição de energia elétrica em Portugal e por 95% da sua produção.

A partir do final dos anos 80 e do princípio dos anos 90, o governo legislou no sentido de permitir o aparecimento de concorrência e foram atraídos capitais privados para o Sistema Elétrico Nacional. Assim, a indústria de eletricidade foi parcialmente liberalizada, o que potenciou que operadores privados produzissem energia elétrica.

Em 1990, a EDP passou a Sociedade Anónima de Capitais Públicos e, em 1994, na sequência do plano de reestruturação iniciado em 1991 e definido pelos decretos-lei n.º 7/91 e 131/94, foi constituído o Grupo EDP, tendo sido aprovado o plano de cisão da EDP e constituídas subsidiárias, participadas a 100% pela EDP, com atividades centradas nas áreas da produção²⁴, do transporte²⁵ e da distribuição²⁶ [29].

3.3.3. GÁS

3.3.3.1. CONTEXTUALIZAÇÃO NACIONAL

A atividade da distribuição de gás em Portugal deu os primeiros passos no século XIX, quando se iniciou o abastecimento de gás para efeitos de iluminação pública em Lisboa. No final da década de 80 do século XX surgem os primeiros estudos para a introdução do gás natural em Portugal, o que acontece em 1997, dando-se início a uma nova fase do negócio da distribuição. Para além de permitir a diversificação dos recursos energéticos do país, o gás natural reduzia a dependência do petróleo e aumentava a competitividade da indústria nacional [39].

Como Portugal não tem jazidas de gás natural, não havendo produção de gás natural em território nacional, o aprovisionamento de gás natural para o mercado português é efetuado através de contratos "take-or-pay" de longo prazo, sendo os principais países fornecedores a Argélia e a Nigéria [40].

No ano de 2006 surge a liberalização e, com ela, as regras do funcionamento do Sistema Nacional de Gás Natural (SNGN) e ao exercício das respetivas atividades. No modelo atual, a Distribuição é efetuada através da exploração da rede pública de gás natural, que é exercida através de concessões ou licenças de serviço público.

Até fevereiro de 2006, os consumidores de gás natural com um consumo anual inferior a 2 m³ eram abastecidos pelas empresas de distribuição regional – as concessionárias – e local – as licenciadas – enquanto os consumidores com consumo anual igual ou superior a 2 m³ eram abastecidos diretamente pela Transgás, uma empresa do grupo Galp Energia [39].

²⁴ Os grandes centros produtores de eletricidade ficam a pertencer à CPPE - Companhia Portuguesa de Produção de Eletricidade. Os pequenos aproveitamentos hidroelétricos e as centrais eólicas passam a ser geridos por empresas específicas.

²⁵ A atividade de transporte e interligação fica centrada na REN - Rede Elétrica Nacional, que explora a Rede Nacional de Transporte. A REN também gere o sistema de Despacho Nacional e as interligações com Espanha.

²⁶ A distribuição elétrica em Vila Real é atribuição da EN – Eletricidade do Norte.

A publicação do DL nº 30/2006, de 15 de fevereiro, marcou a transposição pelo governo português da diretiva comunitária sobre a liberalização do mercado de gás natural. Este diploma consagrou a liberalização dos mercados através do livre acesso de terceiros em condições de igualdade e determinou a separação das atividades comerciais das atividades de gestão de infraestruturas. A diretiva previa também a existência de um regulador em cada estado-membro – no caso português a ERSE (Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos) – e a obrigação de publicação das tarifas de acesso às diversas redes [39].

Atualmente, a organização do SNGN assenta fundamentalmente na exploração da rede pública de gás natural, constituída pela Rede Nacional de Transporte, Instalações de Armazenamento e Terminais de GNL e pela Rede Nacional de Distribuição de Gás Natural [40].

3.3.3.2. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS EM VILA REAL

Os principais operadores responsáveis pela distribuição de gás natural no distrito de Vila Real são a Sonorgás - Sociedade de Gás do Norte, SA, do grupo Dourogás, e a Duriensegás - Sociedade Distribuidora de Gás Natural do Douro, SA, da Galp Energia. É a Duriensegás que abastece o concelho de Vila Real [41], na categoria de agente e distribuidor, responsável pela distribuição de combustíveis gasosos e comércio de gás por condutas, conforme as condutas da rede de distribuição identificadas no anexo 1 [42].

3.3.4. REDES DE COMUNICAÇÃO

Longe vai o tempo da telegrafia inventada por Samuel Morse (único meio de telecomunicação durante mais de trinta anos), surgindo posteriormente as invenções do telefone por Alexander Graham Bell em 1876 e da transmissão por rádio por Gugliermo Marconi em 1895.

Embora se tenham feito as primeiras experiências de transmissão telefónica em Portugal²⁷ em 1877, só em 1932, o Estado estabeleceu a rede telefónica em Vila Real, no mesmo ano em que surgiam, em Lisboa e Porto, cabines telefónicas de tipo inglês (então designadas “quiosques”) [43].

Podemos observar que esta instalação surgiu numa fase já tardia relativamente a outras cidades e vilas do país que já tinham sido dotadas de redes telefónicas²⁸, tendo as primeiras surgido em Lisboa e Porto, em 1882 (embora a primeira lista telefónica tivesse apenas quinze subscritores) [44].

Desde então, das centrais telefónicas automáticas às ondas magnéticas²⁹, do primeiro satélite artificial à televisão, da fibra ótica nos cabos telefónicos à digitalização das redes (RDIS – Rede Digital com Integração de Serviços), a evolução tem sido constante e, atualmente, como qualquer outra cidade do país, Vila Real dispõe de todos os serviços móveis de voz e videotelefonia, de redes radioelétricas e Internet.

²⁷ Estas primeiras experiências ligavam especificamente Lisboa e Carcavelos e os observatórios da Escola Politécnica e da Tapada da Ajuda [44].

²⁸ Em 1904 e 1905, alargavam-se novas redes a outros pontos do país, como Coimbra, Braga e Setúbal, a cargo dos CTT, empresa pertencente ao Estado [43]. Em 1910, abriu a Escola de Telefonistas da APT em Lisboa, foi inaugurada a rede telefónica da Covilhã e foi ativada a primeira estação radiotelegráfica portuguesa na Casa da Balança. Em 1911, foi criada a AGCT [43].

²⁹ As primeiras experiências radiofónicas foram realizadas em Portugal em 1902.

3.4. TRANSPORTES

3.4.1. AUTOESTRADAS

Ao nível rodoviário, Vila Real, localizada no centro da Região Norte, encontra-se servida por várias infraestruturas que a ligam ao resto do país, assim como a território espanhol, como se pode ver na figura 3.7, que representa de forma esquemática a rede de autoestradas que ligam os vários pontos do país, sendo possível perceber que Vila Real beneficia essencialmente de duas - a A4 e a A24.

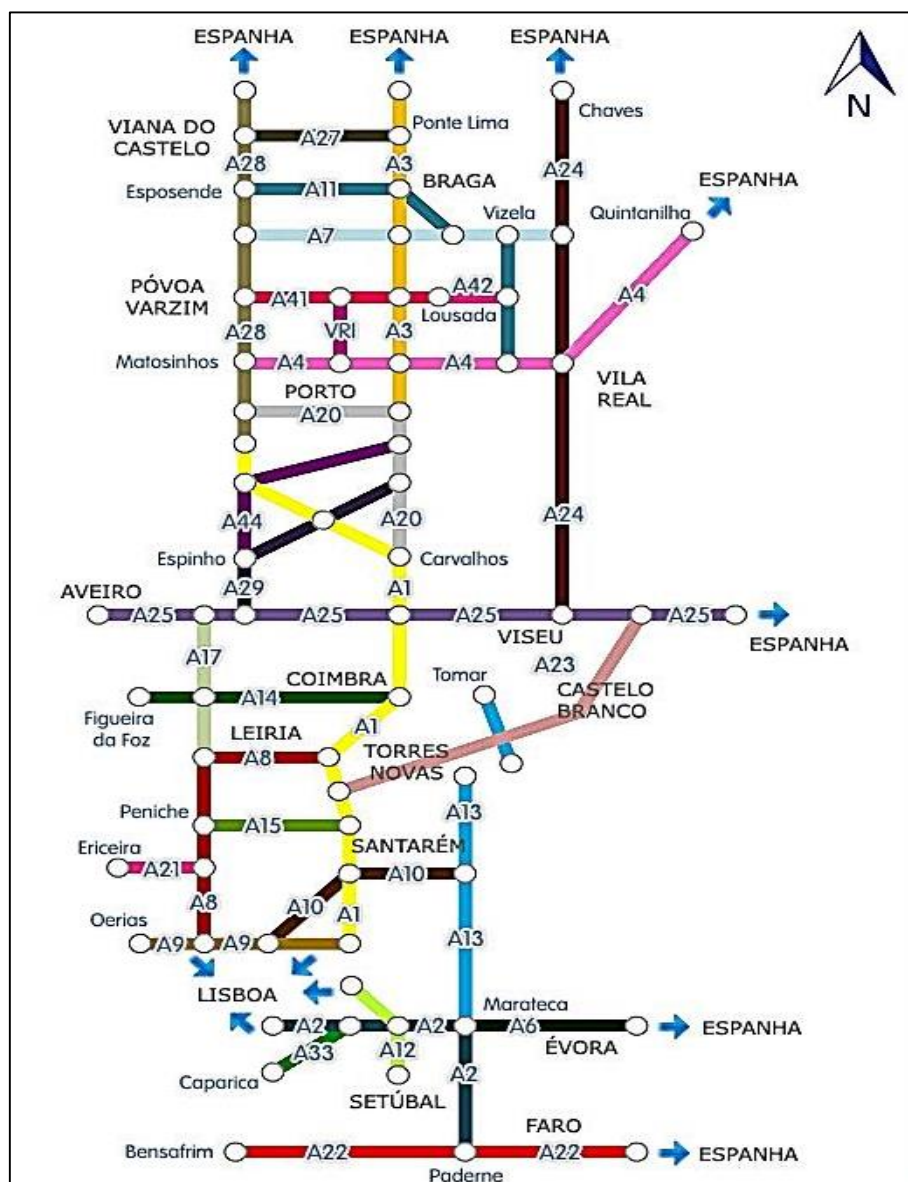


Fig. 3.7 – Mapa das autoestradas de Portugal [45]

3.4.1.1. IP4/ A4 – AUTOESTRADA TRANSMONTANA

O IP4/ A4 estabelece a ligação entre Vila Real e Porto, principal cidade do Norte de Portugal, e por isso mesmo foi a primeira ligação rodoviária a ser estabelecida.

Com a abertura do primeiro troço, entre o Alto de Espinho e a Campeã, em 1987, iniciava-se a construção do IP4, que liga Amarante a Bragança, sendo a ligação ao Porto feita, desde Amarante, pela A4. O troço Vila Real-Amarante estaria concluído em 1988, enquanto a ligação Vila Real-Bragança só foi aberta em 1995.

A partir de 2010, o traçado do IP4 começou a ser intervencionado, alterando o seu perfil para perfil de Autoestrada praticamente em toda a sua extensão, ligando Matosinhos e a fronteira com Espanha, em Quintanilha. Eram objetivos deste empreendimento o aumento da coesão territorial, a redução da sinistralidade rodoviária da Região e o aumento do emprego [46].

Atualmente, os troços Matosinhos-Padronelo e Vila Real-Bragança encontram-se em pleno funcionamento. O troço em falta deve o seu atraso à construção do Túnel do Marão, cuja abertura ao trânsito está prevista para março de 2016.

Para além da grande obra que é o Túnel do Marão que, quando estiver concluído será o maior túnel rodoviário da Península Ibérica, com cerca de 6 km de extensão, também o Viaduto do Corgo foi uma grande obra de engenharia, tratando-se de um viaduto em betão armado com 2795m de extensão total. A zona de maior desnível em relação ao solo fica a cerca de 230m do fundo do vale, sendo o mais alto viaduto da Península Ibérica e um dos maiores da Europa [48].

3.4.1.2. A24 - AUTOESTRADA DO INTERIOR NORTE

A A24 faz a ligação entre Chaves (fronteira com Espanha) e Viseu.

A ideia de ligar a zona do Interior Norte por meio de uma via rápida deu os seus primeiros passos quando, em 1998, foi aberto o troço entre Bigorne e o Peso da Régua. Apenas em 2007 todo o seu troço atual estaria concluído, com a abertura ao trânsito do troço Vila Real-Fortunho. Está ainda previsto o prolongamento para sul de Viseu, substituindo o atual IP3.

Este empreendimento veio ligar zonas que antes apenas tinham ligação através de estradas nacionais, como é o caso das cidades de Vila Real e Chaves, duas das maiores do distrito vila-realense, reduzindo assim tempos de percurso e levando a uma maior coesão e interação entre as mesmas.

3.4.2. FERROVIÁRIOS

Corria o ano de 1906 quando a estação de comboios de Vila Real foi inaugurada, como parte integrante da Linha do Corgo, estabelecendo a ligação à Régua, que já dispunha deste serviço desde 1879. Em 1921, seria também estendida a ligação ferroviária para Norte, até Chaves, permitindo uma futura ligação à rede ferroviária espanhola.

A ligação Vila Real-Chaves seria desativada no ano de 1990, em parte devido ao pouco tráfego apresentado, sendo mantido o troço Régua-Vila Real, principalmente com fins turísticos, com o funcionamento de comboios turísticos com locomotiva a vapor. A última viagem foi feita em 2005.

Em 2009, a linha seria definitivamente encerrada para a realização de obras de requalificação, as quais nunca chegaram a ser terminadas, tendo apenas sido desmantelada a linha. O percurso da linha é atualmente utilizado essencialmente para o cicloturismo ou para caminhadas e corridas dos habitantes da cidade.

Deste modo, sem serviço de comboios na cidade, os habitantes de Vila Real ficam com a estação mais próxima na Régua.

3.4.3. AEROPORTOS

A cerca de 4 Km do centro da cidade, na zona industrial de Constantim, situa-se o Aeródromo de Vila Real, com uma pista pavimentada de 950 X 20m.

Até 2012, existiu ligação aérea entre Bragança-Vila Real-Lisboa. Esta foi interrompida para se reformular o seu modelo de financiamento, tendo entretanto o governo aprovado uma verba de 7,8 milhões de euros para apoio à ligação.

Três anos volvidos, apenas uma empresa apresentaria candidatura à concessão da ligação Bragança-Vila Real-Viseu-Cascais-Portimão. Estavam previstos dois voos diários para a época de Verão e um voo para o resto do ano, com o trajeto mais longo com preços a rondar os 150 €. No entanto, a carreira aérea não entrou em funcionamento [49].

3.4.4. TRANSPORTES PÚBLICOS – CORGOBUS

Em novembro de 2004, a Corgobus iniciava a sua atividade, fornecendo aos cidadãos de Vila Real, algo até então inexistente, uma rede urbana de transportes públicos, com o intuito de reduzir o tráfego automóvel no interior da cidade.

Atualmente, a rede urbana dispõe de seis linhas, uma delas em regime noturno, com funcionamento até à meia-noite.

De referir que todas as linhas, à exceção da linha 5, que liga a zona industrial à Avenida da Universidade, passam em pleno CH. Assim, o acesso a qualquer zona da cidade partindo da zona em estudo fica facilitado [50].

4

ENQUADRAMENTO JURÍDICO E LEGISLATIVO

4.1. INSTRUMENTOS REGULADORES EM VILA REAL

É importante que existam instrumentos que permitam regular a forma de utilizar o território, no sentido de minimizar a tensão que existe entre a propriedade privada do solo e o interesse público para o mesmo, assim como entre, por um lado, a certeza e as garantias que resultam do planeamento, e, por outro lado, as desigualdades geradas pelo processo de planeamento.

Segundo a Constituição da República Portuguesa, artigo 9º, alínea e), cabe ao Estado: “Proteger e valorizar o património cultural do povo português, defender a natureza e o ambiente, preservar os recursos naturais e assegurar um correto ordenamento do território” [51].

A regulamentação de planeamento e uso do solo tem por base vários documentos enquadradores:

- A Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU – Lei nº 48/98, de 8 de agosto, alterada pela Lei nº 54/2007, de 31 de agosto) substituída pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU - Lei nº 31/2014, de 30 de maio);
- O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de setembro, pelo Decreto-Lei nº 46/2009 de 20 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio);
- O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE - Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro) [52].
-

Segundo o artigo 37º da LBPPSOTU, são objetivos da gestão territorial garantir:

- A melhoria das condições de vida e de trabalho das populações;
- A correta distribuição e localização no território das atividades económicas, das funções de habitação, de trabalho, de cultura e de lazer;
- A criação de oportunidades diversificadas de emprego como meio para a fixação das populações, particularmente nas áreas menos desenvolvidas;
- A preservação e defesa de solos com potencialidade para aproveitamento com atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, de conservação da natureza, de turismo e lazer, de produção de energias renováveis ou de exploração de recursos geológicos, de modo a que a afetação daqueles solos a outros usos se restrinja às situações em que seja efetivamente necessária e se encontre devidamente comprovada;
- A adequação de níveis de densidade urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida, bem como o desequilíbrio da organização económica e social;

- A rentabilização de infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais;
- A aplicação de uma política de habitação que permita resolver as carências existentes;
- A reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção;
- A acessibilidade de todos os cidadãos aos edifícios, bem como aos espaços públicos e de uso coletivo;
- A recuperação e regeneração de áreas degradadas;
- A prevenção e redução de riscos coletivos.

Em suma, os Instrumentos de Gestão Territorial ditam as instruções para a realização de operações urbanísticas que devem conduzir ao desenvolvimento urbano da cidade. Atualmente, como referido no capítulo anterior, verifica-se uma fuga dos centros das cidades para as periferias, o que leva a uma degradação do edificado dos centros históricos, cada vez mais despovoados. É portanto emergente a necessidade de estes locais ressurgirem, enquanto centros de desenvolvimento urbano de toda a cidade, dependendo para isso do vínculo criado entre os IGT e a reabilitação urbana, recuperando o património edificado, assim como o espaço urbano envolvente, e modernizando os seus usos.

Assim, é necessária a definição de um planeamento estratégico, numa escala macroscópica, da estratégia de desenvolvimento territorial a adotar. É neste âmbito que se inserem os IGT, constituindo um conjunto de documentos que têm como objetivo estabelecer o RJGT, onde se definem algumas das principais regras sobre o planeamento e ordenamento do território de Portugal.

De acordo com o RJGT (Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, artigo 2º) [53], a política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, que se organiza, num quadro de interação coordenada, em quatro âmbitos:

- O âmbito nacional;
- O âmbito regional;
- O âmbito intermunicipal;
- O âmbito municipal.

O âmbito nacional é concretizado através dos seguintes instrumentos:

- i. O programa nacional da política de ordenamento do território;
- ii. Os programas setoriais;
- iii. Os programas especiais.

O âmbito regional é concretizado através dos programas regionais.

O âmbito intermunicipal é concretizado através dos seguintes instrumentos:

- i. Os programas intermunicipais;
- ii. O plano diretor intermunicipal;
- iii. Os planos de urbanização intermunicipais;
- iv. Os planos de pormenor intermunicipais.

O âmbito municipal é concretizado através dos seguintes planos:

- i. O plano diretor municipal;
- ii. Os planos de urbanização;
- iii. Os planos de pormenor.

Vila Real possui um conjunto de documentos que legislam e orientam as operações urbanísticas a desenvolver no município:

- Um PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) que decorre da necessidade de adequação às disposições do RJGT e “Estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo”. Tem como objetivo principal a consolidação do papel da cidade e do concelho de Vila Real no contexto regional [23].
- Um REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RMUE) que regulamenta o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), decorrendo do poder regulamentar próprio da Autarquia. Não sendo um IGT, legisla um conjunto de temas que complementam o PDM [54].
- Seis planos de pormenor, que desenvolvem e concretizam propostas de ocupação de áreas do território municipal, estabelecendo normas sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral [52]. De facto, Vila Real possui atualmente seis planos de pormenor, das zonas da antiga Zona Industrial, de Tourinhas, da Vila Velha, do Bairro dos Ferreiros, do Parque Corgo e do CH.
- Um Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, no qual, na Secção I da Parte Especial, se regulamenta o lançamento e a liquidação das taxas e encargos que sejam devidos pela realização de operações urbanísticas [55].

4.2. O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O PDM estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal, sendo assim uma ferramenta que permite orientar a intervenção municipal sobre o território com uma perspetiva temporal de médio prazo, normalmente dez anos, ditando condicionalismos de usos e incorporando valências de carácter económico, social, cultural, ambiental e arquitetónico.

Os pressupostos desta regulamentação estratégica são os seguintes:

- A caracterização económica, social e biofísica, incluindo da estrutura fundiária da área de intervenção;
- A definição e caracterização da área de intervenção, identificando as redes urbana, viária, de transportes e de equipamentos de educação, de saúde, de abastecimento público e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;
- A definição dos sistemas de proteção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, identificando a estrutura ecológica municipal;
- Os objetivos de desenvolvimento estratégico a prosseguir e os critérios de sustentabilidade a adotar, bem como os meios disponíveis e as ações propostas;
- A referenciação espacial dos usos e das atividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;
- A identificação das áreas e a definição de estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
- A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;
- A identificação e a delimitação dos perímetros urbanos, com a definição do sistema urbano municipal;
- A definição de programas na área habitacional;

- A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;
- A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano, estabelecendo para cada uma das mesmas os respetivos objetivos, bem como os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;
- A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas;
- A identificação de condicionantes, designadamente reservas e zonas de proteção, bem como das necessárias à concretização dos planos de proteção civil de carácter permanente;
- As condições de atuação sobre áreas críticas, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral;
- As condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;
- A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respetivas regras de gestão;
- Os critérios para a definição das áreas de cedência, bem como a definição das respetivas regras de gestão;
- Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão;
- A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- O prazo de vigência e as condições de revisão.

Sendo estas metas bastante abrangentes, é imperativo que haja uma boa articulação do PDM com os demais documentos de intervenção estratégica.

4.3. FUNDAMENTOS DE UM PLANO PORMENOR

Como já foi referido anteriormente, um PP desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

Para tal, baseia-se em alguns pressupostos, que são:

- A definição e caracterização da área de intervenção identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger;
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cércas;
- Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;

- A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas a elas afetadas;
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- A estruturação das ações de perequação compensatória [52].

4.4. PDM DE VILA REAL

O Plano Diretor Municipal de Vila Real aprovado em Assembleia Municipal a 23 de julho de 1993 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/93, a 8 de Novembro de 1993, seria revisto em Assembleia Municipal a 28 de Fevereiro de 2011, no fim do prazo de vigência do PDM (dez anos).

É constituído pelos seguintes elementos:

- Regulamento
- Planta de ordenamento
 - i. Qualificação do solo
 - ii. Zonamento Acústico
- Planta de condicionantes
- Planta de condicionantes-Anexo A: Áreas florestais percorridas por incêndios
- Planta de condicionantes- Anexo B: Carta de perigosidade de incendio-classes alta e muito alta

É acompanhado por:

- Estudos de caracterização do território municipal;
- Relatório;
- Relatório ambiental;
- Programa de execução e financiamento;
- Património arqueológico;
- Património arquitetónico;
- Planta de enquadramento regional (1:100 000);
- Planta da situação existente (1:25 000);
- Planta da rede viária do concelho (1:25 000);
- Planta da rede viária da cidade de Vila Real (1:5 000);
- Planta do património cultural (1:25 000);
- Carta da estrutura ecológica municipal (1:25 000);
- Mapa de ruído;
- Listagem das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas e informações prévias favoráveis em vigor;
- Discussão pública — relatório de ponderação.

Os objetivos principais deste Plano são a consolidação do papel da cidade e do concelho de Vila Real no contexto regional, fazendo da mesma uma verdadeira capital da região e o centro administrativo e de serviços.

Para tal, privilegia a adoção de um modelo de desenvolvimento multipolar devidamente hierarquizado, o acréscimo da mobilidade interna e externa, a preservação da qualidade ambiental e do património natural e edificado, uma reestruturação e fortalecimento dos setores económicos, pela potenciação dos recursos endógenos existentes e implementação de uma política de promoção do acolhimento empresarial [23].

4.4.1. QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Segundo o art.º 11º do regulamento, o solo do território pode ter um de dois tipos de classificação: solo urbano ou solo rural. O primeiro, como o nome indica, está mais vocacionado para o processo de urbanização, enquanto o segundo, por oposição, é mais adequado ao desenvolvimento de atividades agrícolas ou florestais.

Ainda no mesmo artigo é feita a subdivisão de ambos os grupos em categorias, sendo o solo rural dividido em Espaços Agrícolas e Florestais, Espaços Naturais, Espaços Culturais ou Espaços de equipamentos e infraestruturas especiais. O Solo Urbano também está subdividido em Solos Urbanizados, Solos de urbanização programada, Estrutura Ecológica Urbana ou Espaços canal em solo Urbano [23].

4.4.2. SISTEMA URBANO

O concelho de Vila Real tem a sua rede urbana hierarquizada em três níveis de aglomerados, em função da dotação de equipamentos de prestação de serviços à comunidade. No nível 1, encontra-se a cidade de Vila Real, no segundo nível estão as localidades de Abaças, Arrabães, Borbela, Guiães, Justes, Sanguinhedo, Vendas, Vila Seca/ Gravelos e Vila Marim, ficando os restantes aglomerados no nível 3. A zona do CH, com localização central na cidade de Vila Real, pertence assim à zona de nível 1.

As plantas anexas ao regulamento do PDM de Vila Real apresentam sete divisões, designadas pelas letras de A a G. A que engloba o CH da Cidade é a zona D, pelo que será objeto de um estudo mais aprofundado nos capítulos subsequentes.

4.4.3. DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS AOS USOS E EDIFICABILIDADE

As disposições gerais de edificação integram a Secção II do capítulo III do regulamento do PDM de Vila Real e estabelecem os princípios gerais de atuação e edificação, especificando as condicionantes gerais a todas as atividades e usos do solo concelhio.

Pelo disposto no art.º 12º [23], apenas podem ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante estabelecido no PDM para a categoria de espaço em que se localizem, sendo razões para a recusa de licenciamento, ocupações ou atividades que possam prejudicar a zona envolvente, quer através da poluição, tanto sonora como ambiental, quer pelos eventuais congestionamentos de trânsito que possam causar, ou outras causas presentes no Regulamento do Exercício da Atividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

No que toca à edificação, são definidas no art.º 14º as condições gerais de edificabilidade, sendo que as operações urbanísticas deverão estar corretamente inseridas no meio envolvente no que diz respeito às dimensões dos edifícios e ser compatíveis com os usos e atividades previstos para esses locais. É também condição necessária que o edifício seja servido por via pública com faixa de rodagem com o mínimo de 4 metros e, desde que esteja disponível, um espaço canal com o mínimo de 6.0 metros de largura livre de construções, exceto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter. É também necessário que esteja servido por infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, individuais ou coletivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

No art.º 21º, são ainda regulamentados os lugares de estacionamento automóvel, de acordo com a sistematização apresentada na tabela 4.1. É de referir, contudo, que os tópicos “Serviços” e “Loteamento - 200% dos lugares de restauração e bebidas” suscitam dúvidas e comentários.

Tabela 4.1 – Lugares de estacionamento automóvel

Uso			UNIDADE	ESTACIONAMENTO	
				INTERIOR PARCELA	EXTERIOR PARCELA
Habitação	Uni/ Bifamiliar		Lugares / fogo	2	1
	Coletiva	T0/ T1		1	0.5
		T2/ T3		2	1
		T4/ T5		3	1.5
		T6 ou superior		4	2
Estabelecimentos hoteleiros			Lugar / 2 quartos	1	1
Comércio ou serviços			Lugar / 50m ² de área útil	1	1
Serviços ³⁰			Lugar / 100m ² de área bruta	1	
Indústria ou Armazenagem	Ligeiros		lugar / 100m ² de área bruta	1	1
	Pesados		lugares / 500m ² de área bruta	0.5	0.5
Edifícios ou recintos de uso público			Lugar / 10 unidades de lotação	1	
Loteamentos				50% dos lugares privativos para habitação + 100% ou mais dos lugares não habitacionais + 200% dos lugares de restauração e bebidas ³¹	

³⁰ É de notar que existem pontos, neste artigo, que podem ter uma interpretação ambígua, por exemplo o facto de o estacionamento para serviços aparecer duas vezes em pontos distintos do artigo, atribuindo lugares de estacionamento distintos e com unidades de medida diferentes (área bruta vs. área útil).

³¹ É de referir o facto de estar previsto o dobro de lugares de estacionamento exigíveis para frações destinadas a restauração e bebidas e, no entanto, não serem, em nenhum ponto, especificados os lugares de estacionamento reservados aos mesmos.

Estes valores podem não ser observados, sendo admitido, a título excecional, o não cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida nos números anteriores, desde que tecnicamente justificável e desde que sejam verificadas as seguintes condições:

- As obras de edificação se localizem em imóveis classificados ou em vias de classificação e a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as características arquitetónicas e arqueológicas passíveis de salvaguarda e valorização;
- As obras de edificação estejam condicionadas às características físicas das parcelas de terreno (geológicas, topográficas, configuração geométrica da parcela, níveis freáticos, segurança de edificações envolventes e interferência na funcionalidade das infraestruturas) ou do espaço envolvente;
- As edificações sejam objeto de obras de reconstrução, alteração, ampliação ou alteração de uso, quando localizadas em áreas a preservar e que não impliquem uma modificação profunda da edificação original (ponto 8 do art.º 21º) [23].

4.5. PLANTA DE ORDENAMENTO-QUALIFICAÇÃO DO SOLO

O solo urbano é aquele que se destina a urbanização e a edificação urbana, sendo normal que a zona em estudo, sendo uma zona antiga da cidade, envolva na sua totalidade solo urbano.

Após análise da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo do PDM de Vila Real (figura 4.1) e da respetiva informação (figura 4.2), podemos verificar que a área de estudo engloba solos essencialmente urbanizados, com algumas zonas de Estrutura Ecológica Urbana [56], [57].

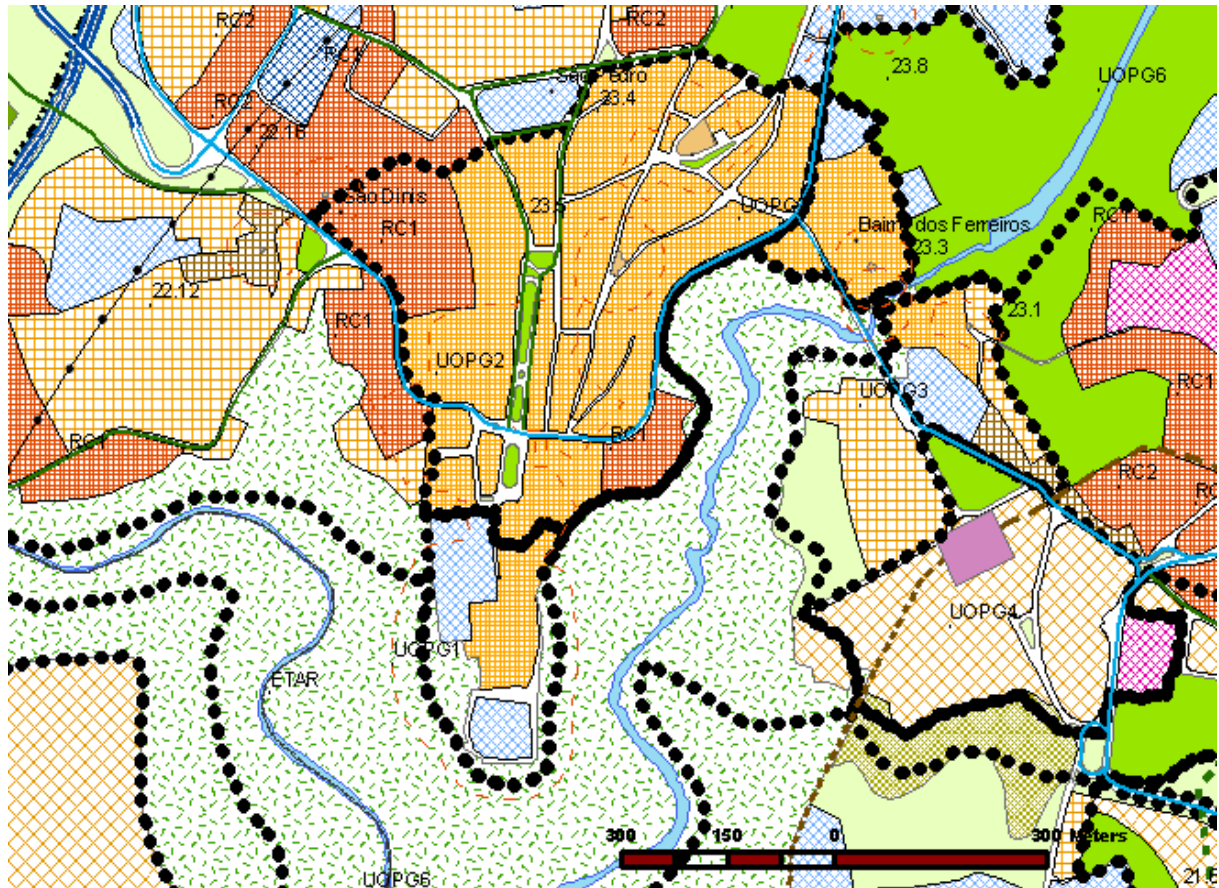


Fig. 4.1 - Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo (PDM de Vila Real) [56]

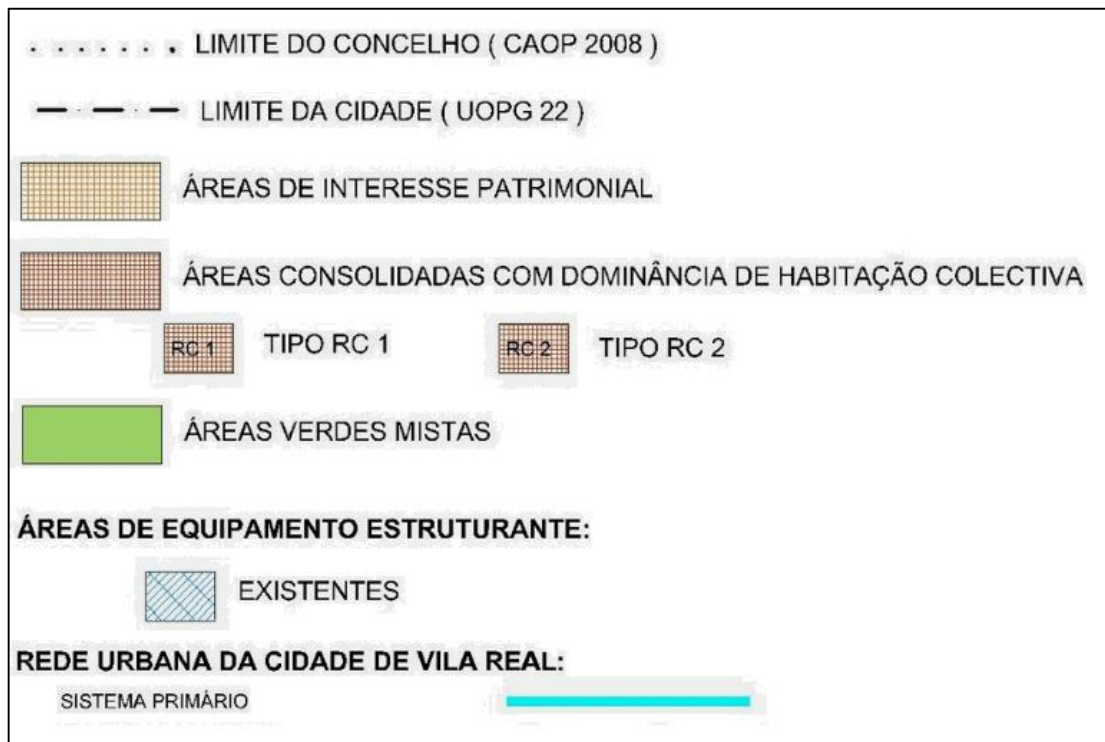


Fig. 4.2 – Legenda da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo do PDM de Vila Real [57]

De seguida, analisa-se mais detalhadamente cada um dos tipos de solo presentes no CH.

4.5.1. SOLOS URBANIZADOS

Segundo o art.º 42º [23], os solos urbanizados podem ser divididos em:

- Áreas predominantemente habitacionais;
- Áreas de comércio e serviços;
- Áreas de equipamentos estruturantes;
- Áreas industriais e empresariais;
- Espaços canal em solo urbano.

Uma análise mais detalhada da Planta de Ordenamento (figura 4.1) [56] permite observar que o Solo Urbanizado do Centro Histórico é todo ele predominantemente habitacional, com áreas que correspondem a zonas mistas existentes ou previstas com predominância da função residencial, onde são permitidas atividades complementares e ainda os usos comerciais e de serviços, sendo também subdivididas em:

- Áreas de interesse patrimonial;
- Áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar;
- Áreas consolidadas com dominância de habitação coletiva.

A zona em estudo engloba principalmente Áreas de Interesse Patrimonial (a laranja na Planta de Ordenamento) e duas zonas de Áreas consolidadas de Habitação Coletiva do tipo RC1 (a vermelho na Planta de Ordenamento).

4.5.1.1. ÁREAS DE INTERESSE PATRIMONIAL

As áreas de Interesse Patrimonial são representativas da arquitetura tradicional e, pelo facto de se encontrarem ainda razoavelmente preservadas, justificam o estabelecimento de medidas especiais que promovam a sua requalificação e promoção.

Nestes núcleos, sem prejuízo da legislação geral aplicável, do estabelecido em Planos de Pormenor em vigor ou dos pareceres das entidades competentes, são seguidos os princípios seguintes:

- São expressamente proibidas todas as atividades incompatíveis com a habitação, nomeadamente indústrias poluentes ou atividades que necessitem de infraestruturas incompatíveis com a rede urbana em presença;
- A alteração de usos para fins que não o habitacional só é permitida desde que contribua para viabilizar a preservação do objeto de salvaguarda e garantam a afetação de 50 % do total da sua área de pavimentos para habitação, ou, caso contrário, se destinem a usos de interesse público ou turísticos, ou sejam essenciais para a revitalização da vida local;
- Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens
- Quando autorizada, a demolição deve ser precedida de levantamento arquitetónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar -se a traça do edifício pré-existente;
- Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;
- Poderá a Câmara Municipal obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial;
- Às novas construções, bem como às obras de ampliação e reconstrução de edifícios, é ainda aplicável o disposto no artigo 46.º (Edificabilidade para o Tipo HU 1), [23].

4.5.1.2. ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO COLETIVA

As áreas consolidadas com dominância de habitação coletiva correspondem às zonas da cidade de maior densidade construtiva, caracterizadas por edifícios de habitação coletiva ou de uso misto. Nalguns casos, evidenciam a ausência de relação com a envolvente, quer ao nível da estrutura e da continuidade dos sistemas de espaços coletivos e da morfologia, quer quanto à imagem urbana, pretendendo-se a realização de intervenções que possibilitem uma melhor integração destas áreas na cidade. São áreas essencialmente habitacionais, podendo compreender atividades turísticas ou de comércio e serviços.

No artigo 50º do PDM de Vila Real [23] são enunciadas as normativas quanto à edificabilidade neste tipo de zonas, que são as seguintes:

- Na ampliação ou na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona da cidade abrangida pela intervenção, podendo a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de cércea justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.
- As novas construções, bem como obras de ampliação de edifícios, deverão ser sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos e cércea definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas desse conjunto, designadamente:
 - O alinhamento dominante da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objeto da intervenção;
 - A moda da cércea da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objeto da intervenção;
 - A tipologia construtiva dominante da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objeto da intervenção.
- Nos casos previstos nos números anteriores, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:
 - Tipo RC1: cércea de 5 pisos ou 16 metros; índice de utilização de 0,9; área de impermeabilização de 0,70 da área do prédio;
 - Tipo RC2: cércea de 6 pisos ou 19 metros; índice de utilização de 1,1; área de impermeabilização de 0,70 da área do prédio.
- Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.
- As operações urbanísticas devem privilegiar soluções de continuidade dos espaços de utilização coletiva, promovendo a integração destas áreas na Cidade, podendo a Câmara Municipal, para cumprimento deste objetivo, condicionar o seu licenciamento à obrigatoriedade do acordo ou da associação entre proprietários contíguos para a promoção dessas mesmas operações [23].

4.5.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

A Estrutura Ecológica Urbana engloba as áreas ecológicas municipais que estão integradas nos perímetros urbanos, englobando áreas e sistemas fundamentais para a valorização ambiental do solo urbano. O artigo 58º [23] estabelece a sua subdivisão em:

- a) Áreas de ambiente natural;
- b) Áreas verdes e de utilização coletiva;
- c) Áreas verdes de proteção e salvaguarda;
- d) Áreas verdes de enquadramento;
- e) Áreas verdes mistas.

Da análise da Carta de Ordenamento (figura 4.1) [56] podem ser identificadas algumas Áreas Verdes Mistas, essencialmente na zona da Av. Carvalho Araújo.

4.5.2.1. ÁREAS VERDES MISTAS

Estas zonas correspondem a espaços intermédios dos núcleos urbanos, não integrados em RAN ou REN, onde ocorrem atividades agroflorestais.

Segundo o art.º 63º [23], nestas zonas está interdito o loteamento, a descarga e depósito de materiais, ou a destruição de solo vivo e do coberto vegetal, assim como o derrube de árvores além do estritamente necessário para a concretização das obras admitidas no ponto 3 do referido artigo:

- Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m²;
- Construções com fins de usos de interesse público, ou para empreendimentos turísticos, desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2, a área de solo impermeabilizada seja igual ou inferior a 0,1 e a cêrcea não ultrapasse os 2 pisos ou 7m;
- Uma habitação unifamiliar em parcela que possua uma área mínima igual ou superior a 5000m², exceto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70m, e acesso a partir de caminho público existente;
- Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
- Projeto de valorização ambiental ou paisagística a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal [23].

4.6. PLANO DE PORMENOR DO CENTRO HISTÓRICO DE VILA REAL

No âmbito do programa Polis, foi registado a 26 de agosto de 2003 o PP do CH de Vila Real [58]. Este estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação da área abrangida pelo CH, pretendendo, de acordo com o art.º 2º:

- Qualificar, valorizar e regenerar o espaço público, o parque edificado e as funções sociais e económicas do CH da cidade de Vila Real;
- Criar um novo sistema de circulação e de transportes e aumentar e melhorar as condições de estacionamento automóvel;
- Aumentar as superfícies destinadas a tráfego exclusivo ou preferencialmente pedonal;
- Consolidar a estrutura verde urbana do CH de Vila Real através da requalificação, valorização e criação de novos espaços verdes com funções de enquadramento e de recreio e lazer [58].

O Plano deverá ser executado em sistema de cooperação, sendo toda a área do plano considerada como uma única unidade de ocupação. Cabem ao município e às entidades públicas a intervenção no espaço público, infraestruturas e equipamentos.

Em seguida, explanam-se algumas disposições decorrentes do Plano para as intervenções a realizar, bem como as demais disposições aplicáveis, nomeadamente o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU).

4.6.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

No capítulo III da Declaração nº 307/2003 [58] são descritas algumas condições do uso e ocupação do solo do CH.

No art.º 8º são identificados os usos admissíveis dentro da área de intervenção, sendo eles a residência unifamiliar e multifamiliar, os serviços públicos e privados, o comércio a retalho e indústrias da classe D, sendo ainda especificado que o comércio ou a indústria não poderão ocupar pisos além do térreo e que, nos edifícios de uso misto, aos quais esteja destinada habitação, a mesma deve ocupar, no mínimo, um terço da área bruta construída acima da cota de soleira [58].

Existem também considerações no que toca à volumetria dos edifícios, sendo o princípio geral para este aspeto o da manutenção ou diminuição de volumes de edificabilidades existentes, como está explícito no art.º 10º, onde é indicado que a supressão de pisos identificada na Planta de Implantação será aplicada sempre que for solicitado o licenciamento ou autorização de obras de reabilitação. Não obriga, no entanto, a que, quando a planta prevê aumento do número de pisos, este ocorra [58].

4.6.2. OBRAS DE EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO

De acordo com o art.º 16º, as operações a realizar sobre o parque edificado estão divididas em três tipos de intervenção, conforme o grau de intervenção que o edifício:

- Intervenções do grau 1 — conservação ou manutenção da estrutura construída e da imagem dos edifícios, preservando-se e repondo-se os elementos construtivos e decorativos embrionários quando as suas condições o permitirem ou intervindo-se sobre o sistema construtivo, sem o descaracterizar, por forma a garantir uma recuperação física e funcional do imóvel;
- Intervenções do grau 2 — reabilitação ou remodelação dos edifícios, através de obras de alteração, adequando-os às solicitações e às condições físicas e funcionais contemporâneas, integrando a volumetria com os edifícios confrontantes segundo o plano da fachada principal, cumprindo as prescrições de supressão ou acrescimento de pisos, reorganizando espaços internos, readaptando métodos construtivos e corrigindo dissonâncias;
- Intervenções do grau 3 — demolição, que no caso de edifícios implantados em zonas de proteção ao património edificado, deverão ser previamente analisadas e ponderadas, e construção mantendo as volumetrias e as áreas de ocupação de solo preexistentes ou cumprindo as prescrições de supressão ou acrescimento de pisos, ou reabilitação ou remodelação de acordo com o prescrito na alínea anterior [58].

4.6.3. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

No art.º 19º são estabelecidos os elementos construtivos a utilizar nos diversos elementos construtivos existentes.

- i. Vãos - nos edifícios sujeitos a intervenções dos graus 1 e 2, será reposta a métrica e o ritmo primitivos, sendo admitidas nas intervenções do grau 3, nos acrescentos de pisos e nas novas construções, opções de desenho diferenciadas mas com relação formal com a tipologia tradicional.
- ii. Balanços - nas intervenções dos graus 1 e 2, havendo ou não acrescento de pisos, não são admitidas quaisquer alterações às situações de balanços primitivas, que serão repostas caso se detetem dissonâncias, sendo admitidas situações de balanços nas intervenções do grau 3 e nas novas construções desde que não extravasem em mais de 0,50 m o plano da fachada e os 33% da dimensão longitudinal da mesma.
- iii. Varandas - nas intervenções dos graus 1 e 2, havendo ou não acrescento de pisos, não são admitidas quaisquer alterações às situações de varandas primitivas, que serão repostas caso se detetem dissonâncias, sendo admitidas situações de varandas nas intervenções do grau 3 e nas novas construções desde que não extravasem em mais de 0,50 m o plano da fachada e os 33% da dimensão longitudinal da mesma, não sendo permitida a sua transformação em marquises.
- iv. Caixilharias - o material a utilizar nas caixilharias, que contarão sempre com aro, será a madeira, o alumínio lacado e o PVC, excetuando-se desta regra geral os edifícios sujeitos a intervenções do grau 1, onde só é admitida a madeira.
- v. Estores e portadas - está proibido o uso de todo e qualquer estore ou portada exterior, sendo consideradas dissonâncias a corrigir as situações já existentes.
- vi. Acabamentos e revestimentos - os materiais a utilizar para o revestimento de fachadas é o reboco de argamassa de cimento ou de cal, bem como elementos cerâmicos ou pétreos, estes não polidos e sem juntas refundadas, sendo que as empenas podem também ser revestidas com chapas metálicas pintadas ou lacadas e com elementos pétreos de xisto da região.
- vii. Socos e ensoleiramentos - serão sempre mantidos os elementos existentes de pedra aparente, podendo as novas construções ou as reabilitações ou reconstruções realizadas recuperar esta técnica tradicional de remate de edifícios, utilizando as dimensões e técnicas tradicionais.
- viii. Coberturas - com exceção das novas construções, todas as intervenções de qualquer tipo de grau devem respeitar a manutenção das coberturas inclinadas com revestimento de telha cerâmica de cor vermelha, mantendo também as soluções existentes em termos de cornijas e beirados, mesmo em intervenções de acrescento de pisos, tendo de manter a solução na nova cobertura.
- ix. Cores - a paleta de cores a utilizar deverá cingir-se, nas fachadas, ao branco, ao rosa ou ao ocre. Nas empenas, ao vermelho-sangue-de-boi, verde-escuro ou azul-escuro. Nas caixilharias, ao branco, ao vermelho-sangue-de-boi, ao verde-escuro ou ao azul-escuro.
- x. Caleiras e tubos de queda - serão realizados sempre em ferro e devidamente pintadas na cor das caixilharias, sendo ligadas aos coletores de drenagem de águas pluviais.
- xi. Antenas - serão removidas todas as antenas de rádio e de televisão, sendo estas substituídas pelo acesso a televisão por cabo.
- xii. Painéis solares - só serão admitidos caso se integrem nas coberturas ou estejam compatibilizados com as soluções arquitetónicas e desde que não sejam aparentes desde os arruamentos circundantes [58].

4.7. REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Este regulamento define regras inerentes ao RJUE [54], salvaguardando o entendimento municipal das mesmas, através do estabelecimento de princípios aplicáveis à urbanização, edificação ou outras operações urbanísticas de toda a área do município, sem prejuízo da legislação presente nos planos municipais de ordenamento do território ou os regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

No capítulo II do RMUE são definidos os procedimentos necessários para a execução de Obras de Urbanização e Edificação.

No capítulo III são regulamentadas os princípios gerais das operações de loteamento e obras de urbanização, ao nível dos arruamentos, dos espaços verdes, dos sistemas de rega e da sinalização e iluminação pública.

A regulamentação de maior interesse para este trabalho encontra-se disposta no Capítulo IV e é referente às edificações, sendo especificadas as condições de utilização dos desvãos de cobertura, dos logradouros e anexos, da construção de muros de vedação, assim como do dimensionamento do estacionamento interno.

4.8. REGULAMENTO E TABELA DE TAXAS MUNICIPAIS

O Regulamento de Taxas Municipais consagra disposições aplicáveis à generalidade das taxas exigidas pelo Município, servindo de base comum à aplicação das taxas que concretamente se estabelecem e se quantificam na Tabela anexa ao mesmo Regulamento [55].

As taxas relativas à Edificação e Urbanização encontram-se estipuladas na Secção I da Parte Especial do documento, onde são especificadas as taxas e encargos afetos à atividade da construção, quer ao nível da apreciação dos processos, quer pela emissão de títulos, quer pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, assim como as isenções ao pagamento de taxas.

4.9. REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

O DL n° 307/2009 realça a importância da reabilitação urbana para as cidades:

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna. [59]

De facto, o RJRU surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:

- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas [59].

Com a atual significativa degradação das nossas áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A operacionalização destas ações passa pela capacidade de preparar a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e pela posterior aprovação das suas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) [60].

4.9.1. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Em 2004, o centro urbano da cidade de Vila Real, composto pelo Centro Histórico, a Vila Velha e o Bairro dos Ferreiros, era declarado como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACCRU), ao abrigo do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76 [61]. Esta junção das três zonas resulta de uma interação numa lógica de complementaridade, sendo esta uma área de inegável valor histórico, cultural e patrimonial.

Esta declaração de ACCRU surgiu com a intenção de a Câmara Municipal de Vila Real aderir ao Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), criado pelo Decreto-Lei n.º 105/96 de 31 de julho [62]. Este é exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados, o que acontece, uma vez que a ACCRU inclui três Planos de Pormenor, um para cada uma das zonas.

A alínea b) do artigo 2º do RJRU define ARU como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana [59].

Assim, a área que havia sido ACCRU em 2004, seria Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico em 2014 (ver figura 4.3), conforme regulamentado no RJRU [63], englobando a zona central da cidade, desde o Largo do Pioledo, a norte, até ao cemitério de S. Dinis, na Vila Velha, a sul. Inclui também o Bairro dos Ferreiros, a nascente, num total de cerca de 36,4 hectares.

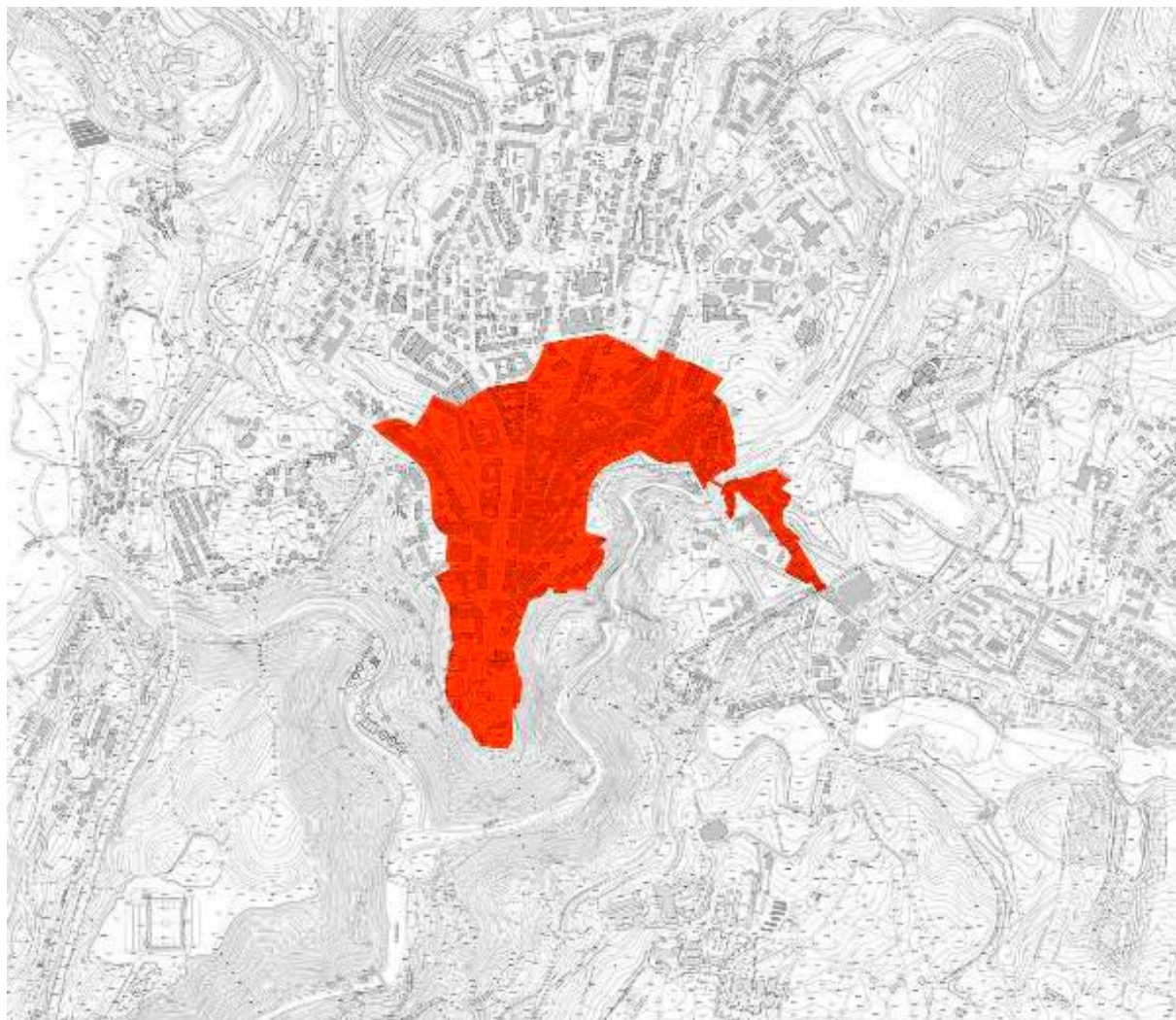


Fig. 4.3 – Localização do Centro Histórico [21]

4.9.2. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Segundo a alínea h) do art.º 2º do RJRU, uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) é o conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área [59]. A cada ARU corresponde uma ORU (nº 4 do artigo 7º) [59].

A ORU pode ser classificada em dois tipos:

- A ORU simples dirige-se principalmente à reabilitação do património edificado e é enquadrada por uma estratégia de reabilitação;
- A ORU sistemática envolve não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. Tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um programa estratégico de reabilitação.

A ORU do CH assume-se como sistemática, uma vez que visa, de forma integrada, a estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da ARU do CH, dirigindo-se as mesmas à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, das atividades económicas, dos equipamentos e dos

espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano [21].

Os principais objetivos desta operação são:

- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada, aumentar a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança contra incêndios;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Promover as condições para facilitar a reabilitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade;
- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes no Centro Histórico e das atividades instaladoras, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação [21].

É também proposto um conjunto de operações integradas ao nível do edificado, das atividades económicas, dos equipamentos, dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e das infraestruturas urbanas, analisadas mais adiante neste trabalho, aquando do estudo da visão estratégica para o CH.

O prazo global proposto para a execução deste programa de ação/ operação de reabilitação urbana é de dez anos, tempo considerado eficaz para levar a cabo uma política ativa de reabilitação urbana, decorrendo entre 2015 e 2025.

No momento de redação deste trabalho, a ORU do CH encontra-se em período de discussão pública.

4.10. SÍNTESE CONCLUSIVA

Da análise do enquadramento legislativo do desenvolvimento territorial de Vila Real, particularmente do seu CH, conclui-se que a cidade está servida dos documentos necessários ao seu bom desenvolvimento urbanístico, possuindo Planos de Pormenor para as zonas onde se prevê uma maior intervenção urbanística.

É um ponto importante que, após a aprovação das Propostas das Operações de Reabilitação Urbana (que se encontram em discussão pública nos últimos meses de 2015), os Planos Pormenor referentes a essas zonas sejam atualizados, sendo necessário proceder a alterações nestes instrumentos de gestão territorial de forma a compatibilizá-los com as propostas legitimadas pelas ORU.

5

ANÁLISE DE PROPOSTAS PARA O CH

5.1. INTRODUÇÃO

Para dar resposta aos problemas evidenciados no CH, nomeadamente o envelhecimento da população e a perda populacional, o município procurou desenvolver iniciativas que visassem cativar quer habitantes quer visitantes.

Para isso, foi feita uma auscultação da população através de um concurso de ideias - “Regeneração Urbana – um Novo Impulso”, do qual resultaram várias propostas, sendo as vencedoras alvo de análise na primeira parte deste capítulo.

Com base nas ideias apresentadas pelos concorrentes, foi desenvolvida a ORU do CH, cuja análise também se apresenta. A ORU inclui vários projetos destinados a atrair população e turismo para esta região central da cidade de Vila Real.

5.2. CONCURSO DE IDEIAS - “REGENERAÇÃO URBANA – UM NOVO IMPULSO”

A CIP (Confederação Empresarial de Portugal) procura, desde 2010, implementar medidas para a dinamização económica através da reabilitação das cidades, requalificação dos centros urbanos e recuperação de edifícios degradados. Procura assim identificar os constrangimentos que impedem a implementação das boas intenções políticas e iniciar uma ação estratégica que aborde, de forma integrada, a regeneração urbana.

É neste contexto que se insere o projeto "Fazer Acontecer a Regeneração Urbana", apoiado pelo QREN (Quadro de Referência Estratégica Nacional) através do COMPETE (Programa Operacional Fatores de Competitividade), no âmbito da SIAC (Sistema de Apoio às Ações Coletivas) que envolve um investimento total de cerca de 508 mil euros, incluindo 356 mil euros de incentivo FEDER (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional).

Os objetivos principais deste projeto são:

- Reanimar a atividade económica de uma forma transversal, através da criação de uma rede ou subsetor a integrar na fileira da construção;
- Apoiar a criação de emprego;
- Promover a integração no mercado de edifícios devolutos e degradados, contribuindo para dinamizar novas soluções que conduzam a uma redução dos encargos com a habitação das famílias e ao incremento da mobilidade das populações, sobretudo para os jovens através de uma nova política de arrendamento;
- Desenvolver novos instrumentos de rentabilização de poupanças e investimentos, alternativos às tradicionais aplicações financeiras;

- Preparar e dotar a fileira da construção dos mecanismos que permitem melhor potenciar e aproveitar as oportunidades no mercado internacional da regeneração;
- Melhorar a qualidade de vida das populações nas cidades [65].

Em Vila Real, com o objetivo estratégico de promover e valorizar as áreas urbanas degradadas e que possuem elevado valor para a revitalização e rejuvenescimento da cidade, o Município aceitou o convite da CIP para integrar o projeto "Regeneração Urbana – Um Novo Impulso", concurso que arrancaria em setembro de 2014. As áreas consideradas prioritárias para intervenção foram o CH e a antiga Panificadora, edifício ao abandono e com projeto original de Nadir Afonso, consagrado arquiteto flaviense.

É de notar que todo este concurso teve o intuito de valorizar ideias diferenciadoras, capazes de criar novas dinâmicas nestes espaços e, dessa forma, potenciar a definição de um Plano de Regeneração Urbana para os referidos locais, dando especial relevo às necessidades daqueles que utilizam os espaços, como refere o Presidente do Município:

Cada vez mais se considera que os gestores da coisa pública não podem ter a arrogância de considerar que sabem tudo, que apenas as suas ideias contam ou que apresentam sempre as melhores soluções. De facto, na discussão e na auscultação de muitos daqueles que até não costumam ser envolvidos nos processos de decisão, poderão estar excelentes ideias e boas soluções para estes espaços. Temos que os ouvir e, acima de tudo, que saber escutar [22].

O projeto principiaria com uma auscultação pública da população e dos empresários, onde se pretendia aferir a visão da população para aqueles locais. De seguida, este concurso de ideias foi aberto a alunos da UTAD que, no âmbito das unidades curriculares, desenvolveram projetos específicos para as zonas de intervenção.

Na terceira e última fase, foi aberto um concurso público internacional dirigido a arquitetos e engenheiros. Nesta última fase, existiram seis propostas a concurso, tendo o mesmo sido vencido pelo Arquiteto Vitório Leite, o qual será analisado adiante.

5.3. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

É importante referir que, embora o concurso “Regeneração Urbana – um Novo Impulso” tenha sido realizado para duas zonas distintas da cidade, o CH e o edifício da Panificadora (perto da UTAD), como acima referido, neste trabalho são essencialmente analisadas as propostas relativas à zona em estudo, isto é, o CH.

5.3.1. A PROPOSTA VENCEDORA

A proposta vencedora do concurso, da autoria de Vitório Leite, denominada “Cidade Destacada”, baseia-se em três premissas essenciais:

- Incentivar a cultura e proteger o património local;
- Requalificar e revitalizar a memória coletiva e o espaço público da cidade;
- Dinamizar meios de transporte alternativos [66].

Estas premissas resultaram em três fases distintas: 1) Defesa e preservação do património; 2) Revitalização da Avenida Carvalho Araújo; 3) Rede urbana ciclável.

Para cada uma destas fases foram propostas duas medidas: uma de intervenção física e outra de intervenção programática.

Assim, numa primeira fase, para a defesa e preservação do território, ao nível da intervenção física, foi proposta a recuperação do edifício da panificadora para ser requalificado para “Centro de Cultura Gastronómica (CCG)”. Ao nível da intervenção programática, foi idealizada uma Associação de Defesa do Património Vila-realense (ver figura 5.1), a qual teria como intenção sensibilizar as pessoas e as entidades para a necessidade de promover a reabilitação e a manutenção do património material e imaterial da cidade, como por exemplo a abandonada Central Elétrica de Biel (referida no capítulo 3 deste trabalho), a Louça de Bisalhães, os tascos típicos, ou mesmo, a Panificadora.

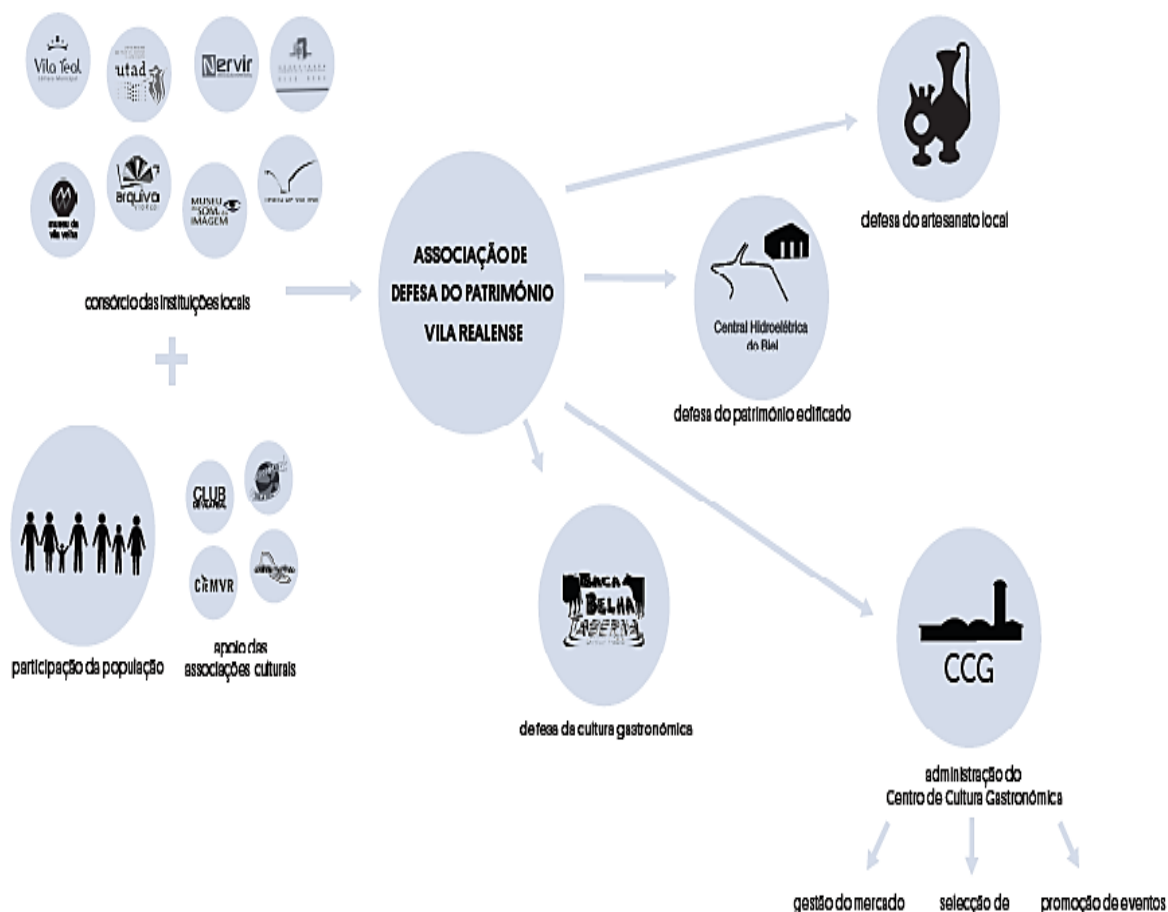


Fig. 5.1 – Proposta esquematizada da criação da Associação de Defesa do Património Vila-realense [66]

Numa segunda fase, dedicada à recuperação do coração da cidade, a proposta visa a revitalização da Av. Carvalho Araújo. Assim, Vitório Leite propôs, como intervenção física, a reprogramação e desenho do espaço público numa vertente “contemporânea, acessível e atualizada” [66], isto é, a recuperação e organização do arruamento existente. Planeou também, ao nível da intervenção programática, a criação de uma Bolsa de Edifícios Desocupados (BED), tendo em vista a recuperação e a ocupação de edifícios patrimonialmente relevantes na cidade.

Para a Avenida, que se quer transformar “num centro urbano flexível, acessível e programado” [66], a intenção é aliar a mobilidade de quem quer passar rápido com a comodidade de quem quer parar e visitar. Assim, procura-se disciplinar e organizar os canais de circulação automóvel, promovendo o reperfilamento das vias, uma solução que aumentaria em 40% a área pedonal existente na avenida (ver

figura 5.2). É de notar que a circulação não seria excessivamente limitada, pois, segundo o autor da proposta, uma maior restrição ao trânsito automóvel poderia conduzir a um maior afastamento dos cidadãos desta zona da cidade.

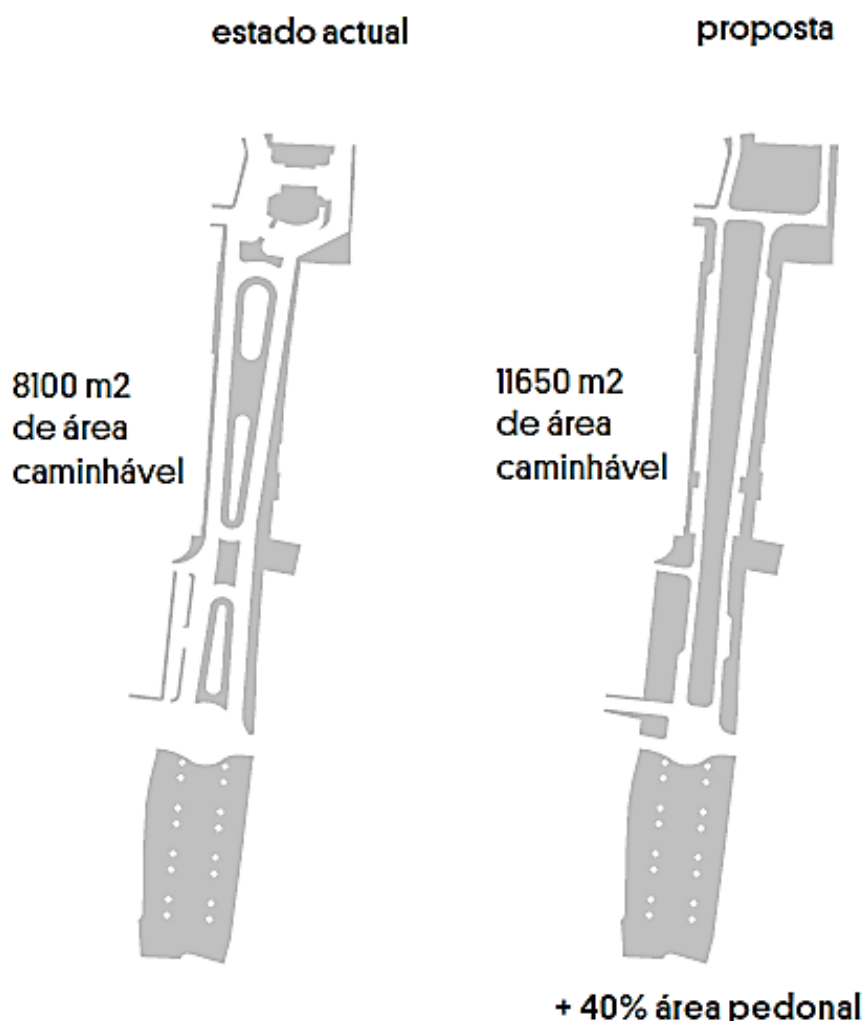


Fig. 5.2 – Proposta de aumento da zona pedonal na Avenida Carvalho Araújo [66]

Com a intenção de respeitar a história local, o arquiteto vencedor propõe também a realocização do chafariz em frente ao Hotel Tocaio, assim como do monumento a Luís Vaz de Camões, num muro a criar no topo da avenida, formando uma espécie de varanda sobre a mesma. É ainda sugerida a pavimentação da avenida com granito da região e a plantação de mais árvores. O custo desta revitalização está estimado, pelo autor da proposta, em 2 270 000.00 euros [66].

A proposta da criação de uma BED (conforme figura 5.3) visa a ocupação dos edifícios abandonados no CH da cidade, através de parcerias ou regimes alternativos de arrendamento. Esta bolsa serviria para facilitar os contactos entre os investidores e os proprietários dos edifícios desocupados, dinamizando o negócio imobiliário desta zona da cidade.

O autor sugere que os primeiros edifícios a integrar esta bolsa deveriam ser, devido à sua localização e destaque no conjunto de edifícios da zona histórica, os do Hotel Tocaio, dada a necessidade de alojamento turístico na cidade, e o da antiga pensão de São Domingos, que poderia ser transformada

numa residência estudantil, ou ainda o edifício brasonado situado ao lado do Conservatório de Música, que poderia servir como albergue temporário para artistas visitantes.

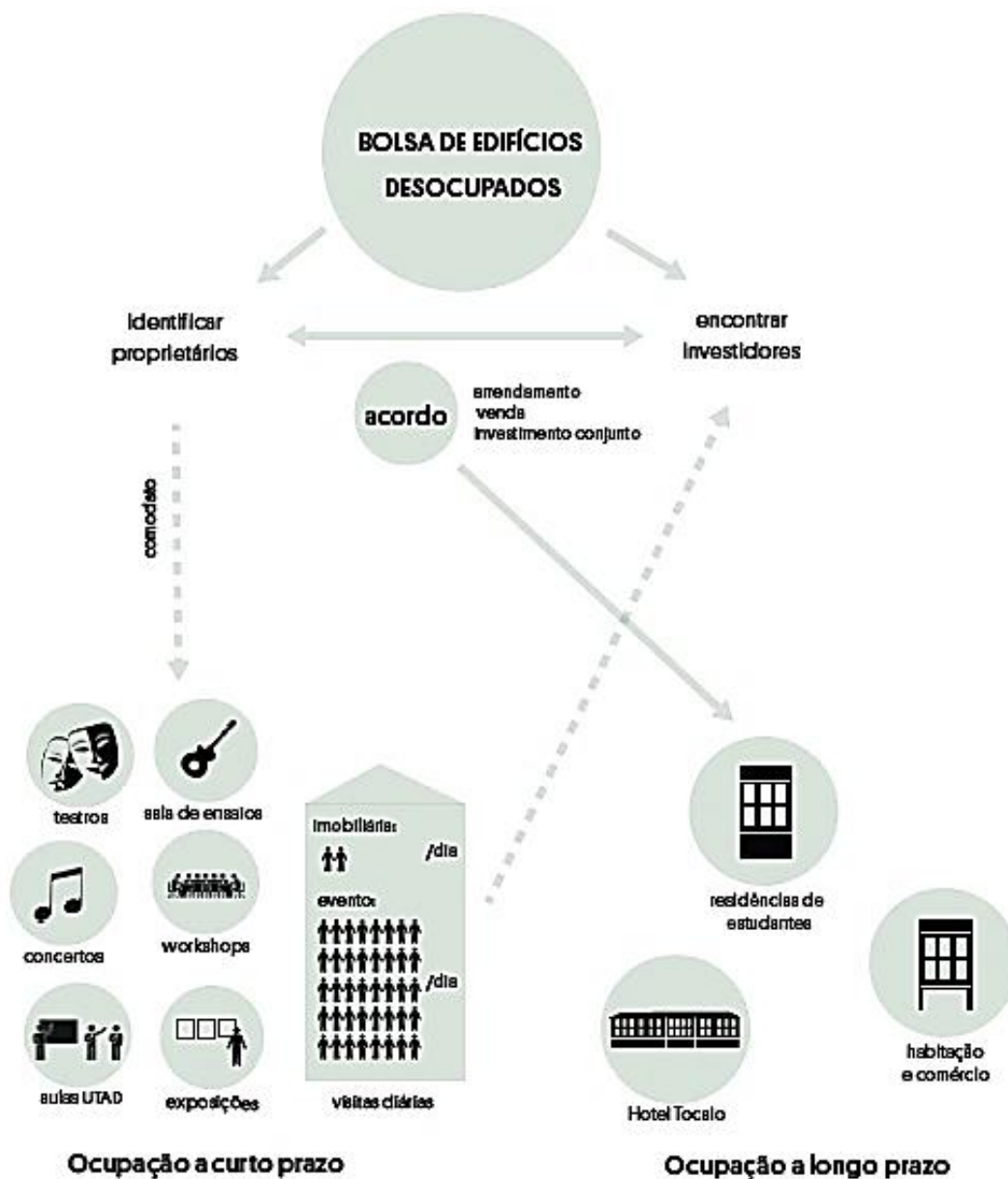


Fig. 5.3 - Proposta para a BED [66]

Numa terceira fase, tendo em vista a implementação de meios de transporte alternativos e sustentáveis para a conexão do tecido urbano, o arquiteto propôs uma intervenção física ao nível da criação de um circuito urbano de ciclovias, conectando o CH à zona este da cidade, aproveitando também o antigo circuito automóvel. Planeou ainda, como apoio programático a esta medida, a implementação de um sistema de uso público de bicicletas, a disponibilizar a habitantes e visitantes.

Aproveitando a existência da UTAD e dos seus estudantes, os potenciais maiores utilizadores da bicicleta como meio de transporte, o primeiro tramo da linha passaria por uma ligação entre o CH e a universidade, num percurso ao longo da Av. 1º de Maio, o que implicaria um reperfilamento da mesma, conforme demonstra a figura 5.4.

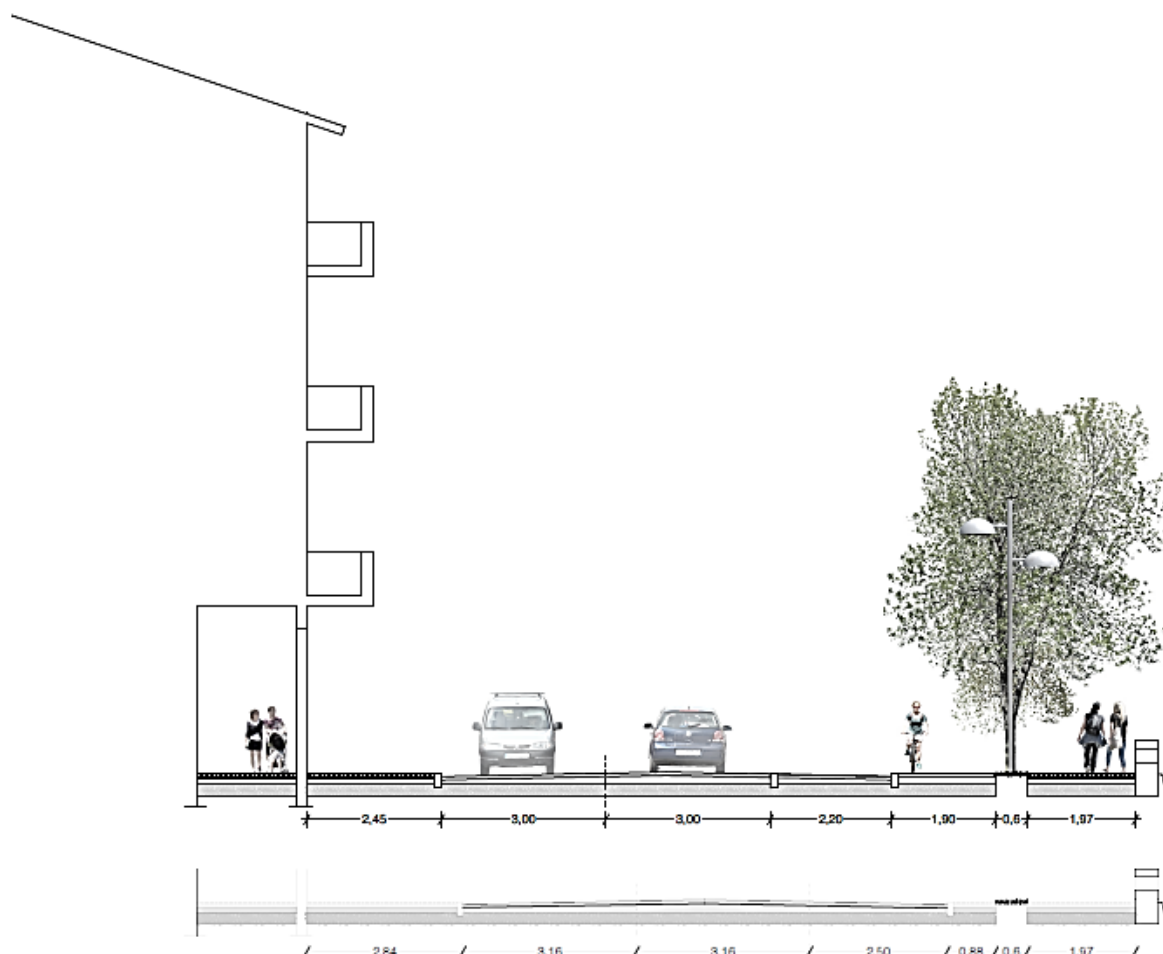


Fig. 5.4 – Proposta de reperfilamento da Av. 1º de Maio [66]

Numa segunda fase, a ciclovia seria estendida para o traçado do Circuito Automóvel de Vila Real, estabelecendo uma *promenade* turística-desportiva, sendo o seu percurso pontuado por marcos turísticos importantes da cidade, como o Palácio de Mateus, o Parque Florestal, a Ponte Metálica ou o Teatro, entre outros.

Na última fase, a ciclovia seria inserida na antiga linha de caminho-de-ferro, já utilizada por alguns desportistas para fins de cicloturismo, mas que necessitaria de algumas obras de recuperação e requalificação em alguns pontos para integrar uma ciclovia urbana.

O custo desta infraestrutura (figura 5.5) é estimado pelo autor em cerca de dois milhões de euros.

Como acima referido, toda esta infraestrutura urbana seria diretamente apoiada por um Sistema Público de Bicicletas, que permitiria o aluguer e a devolução de bicicletas a qualquer hora e em vários pontos da cidade, sistema já amplamente testado em várias cidades europeias. É proposta a criação de vinte pontos de recolha (ver figura 5.6), os quais incluiriam um banco na forma do Aléu, em alusão à história de Vila Real. Está também programada a oferta das duas primeiras horas de aluguer, como incentivo para a utilização deste serviço.

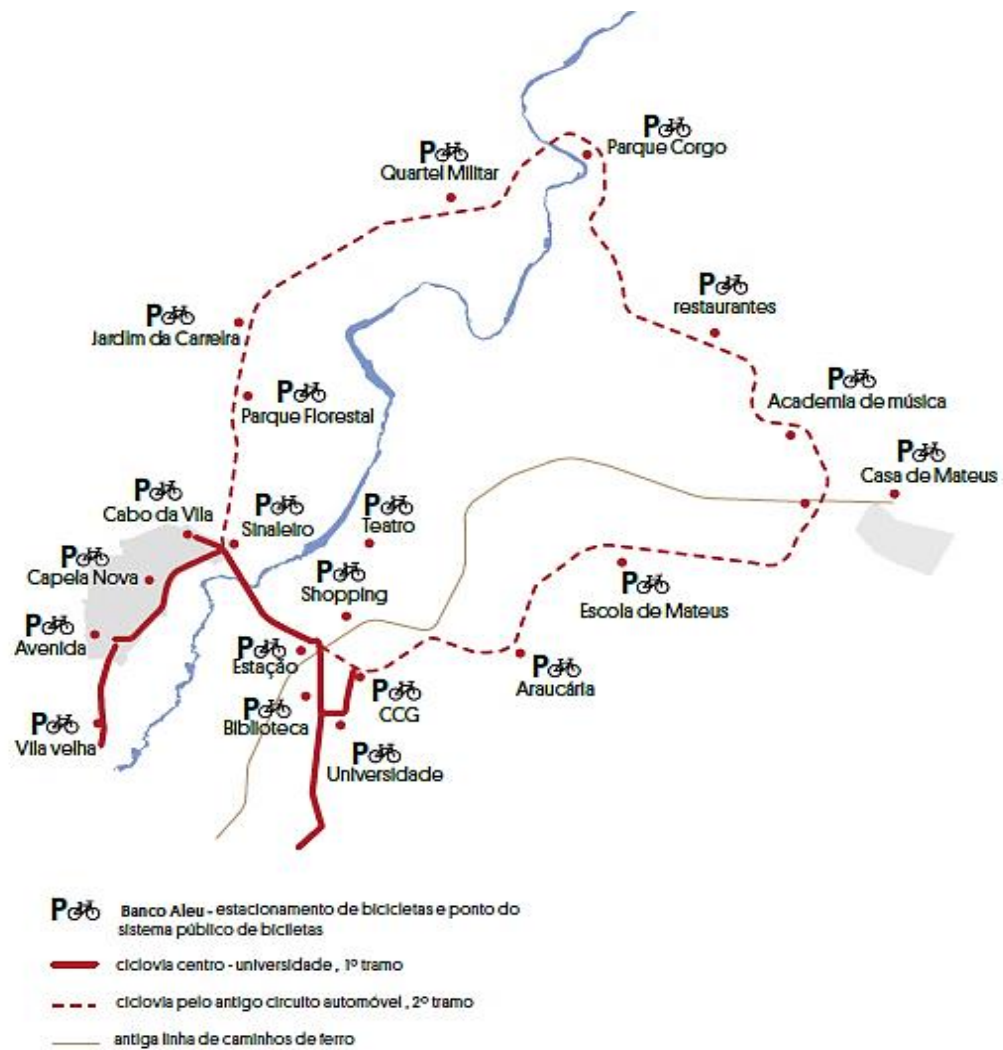


Fig. 5.5 – Proposta de Rede urbana ciclável [66]

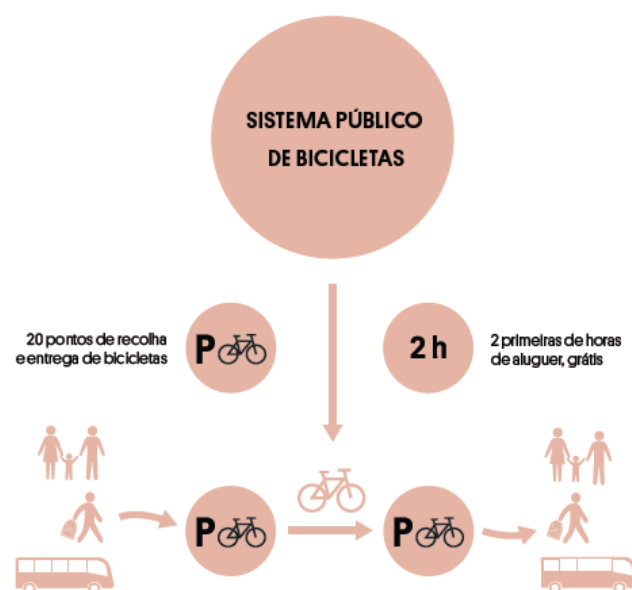


Fig. 5.6 – Proposta de Sistema Público de bicicletas [66]

É importante referir que, segundo o Relatório do Júri do Concurso, datado de 15 de julho de 2015, a parte mais bem conseguida e que mais contribuiu para a boa classificação desta proposta, valendo-lhe o primeiro lugar, seria a dedicada à reabilitação do edifício da Panificadora. Embora o júri tenha realçado a “tentativa de conferir um maior grau de conforto ao uso da principal artéria da cidade”, apontou “a funcionalidade duvidosa para a circulação automóvel”, um tratamento abstrato da avenida e a desvalorização da matriz histórica dos diferentes espaços [67]. Também a ciclovia planeada mereceu alguns reparos menos favoráveis.

Pelo atrás referido, considera-se relevante analisar outras propostas avaliadas neste concurso de regeneração urbana, especificamente as relacionadas com o CH, nomeadamente as apresentadas pelos segundo e terceiro classificados. Evidenciam-se, de seguida, os pontos comuns a ambas.

5.3.2. OUTRAS PROPOSTAS

Existem apenas outros dois trabalhos que propõem ideias para o CH, focando-se as restantes três propostas apenas no edifício da Panificadora.

Assim, segue-se a apresentação das duas candidaturas referidas, principalmente nos aspetos em que ambas convergem, pois essa convergência deixa a entender que há realmente necessidades a ter em conta numa futura intervenção.

De facto, um dos problemas que ambos os trabalhos abordam é o do estacionamento. Considerado insuficiente pelos dois candidatos, ambos procuraram colmatar essa deficiência, embora de forma distinta.

Na proposta nº5, terceira classificada no concurso de Regeneração Urbana de Vila Real [68], é proposta uma rede de bolsas de estacionamento como demonstrado na figura 5.7, propondo-se a retirada dos lugares de estacionamento de superfície e a sua realocação em silos para automóveis, tirando partido de alguns edifícios devolutos ou em desuso, bem como o alargamento do parque subterrâneo da Av. Carvalho Araújo.

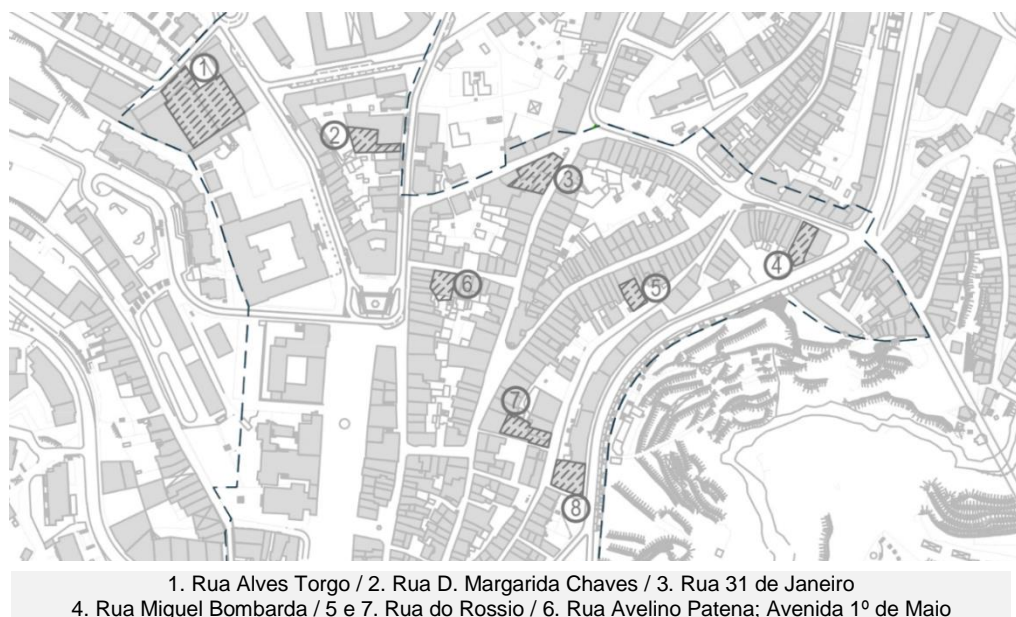


Fig. 5.7 – Proposta de distribuição dos silos de estacionamento [68]

Já na proposta nº4, RealAlive, segunda classificada no concurso de Regeneração Urbana de Vila Real [69], o problema do estacionamento seria solucionado com uma proposta de criação de um parque de estacionamento em encosta ao longo de toda a Av. 1º de Maio, conforme ilustram as figuras 5.8 e 5.9.



Fig. 5.8 – Proposta de criação de parque de estacionamento em encosta na Av. 1º de Maio [69]



Fig. 5.9 – Planta da proposta do parque de estacionamento na Av. 1º de Maio [69]

Esta ideia de um parque de estacionamento na encosta da Av. 1º de maio é, segundo o relatório do júri, uma “ideia antiga, já por mais de uma vez tornada pública” [67]. Contudo, a proposta apresentada carece de precisão em vários aspetos, nomeadamente por não permitir perceber como é feita a ligação viária entre pisos, nem o tratamento volumétrico e dimensão dos acessos pedonais, nem quais os materiais a utilizar, entre outros [67].

Outro ponto em comum nas propostas é o do reperfilamento das ruas, principalmente da Av. Carvalho Araújo que, com a redução da largura das vias, pretenderia eliminar o estacionamento abusivo (uma constante ao longo do CH), facilitar o atravessamento das ruas, assim como a disciplinação do trânsito automóvel. É de destacar que a proposta nº5 propõe eliminar todo o trânsito à superfície da Avenida, criando apenas um túnel que escoaria o trânsito da Av. 1º de Maio.

Também o antigo Quarteirão das Pensões é tratado em ambas as propostas. A proposta nº 5 planeia que sejam integradas, nesse quarteirão, quatro instituições hoteleiras (distribuídas conforme a figura 5.10), todas elas com público-alvo distinto.

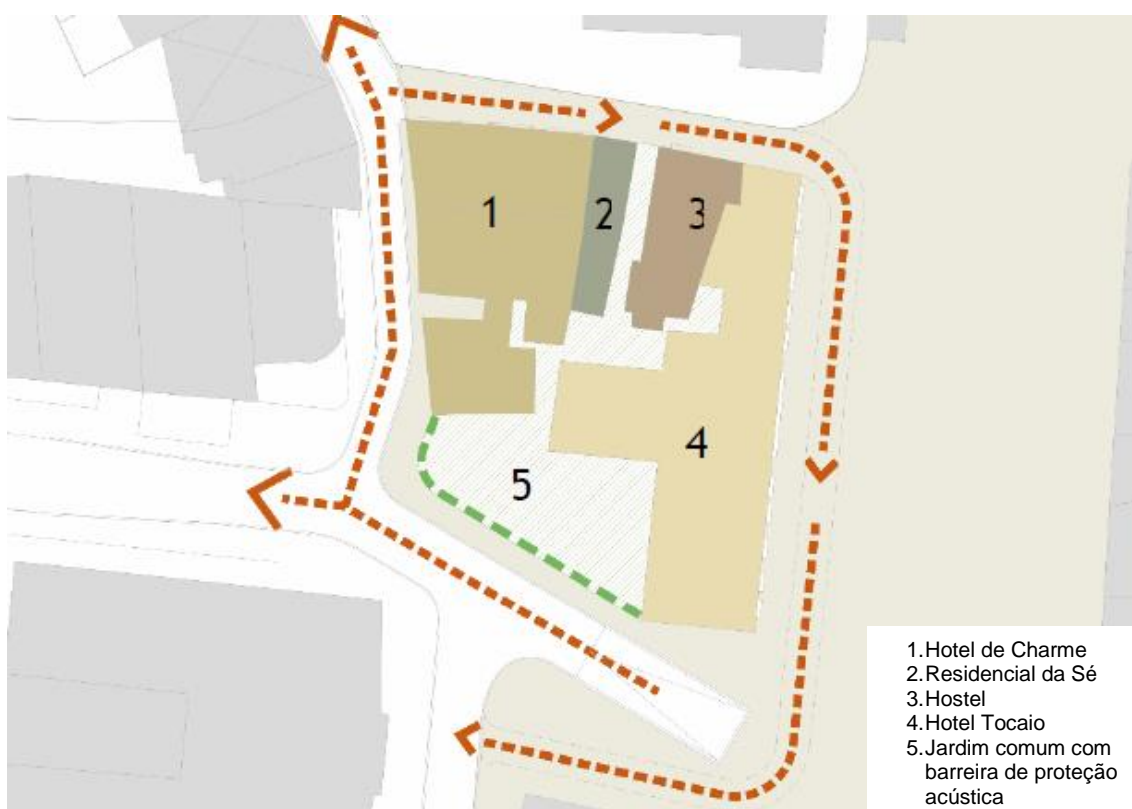


Fig. 5.10 – Proposta de Quarteirão de hotelaria [68]

Na proposta nº4 é, mais uma vez, evidenciada a necessidade da reativação do edifício do antigo Hotel Tocaio, sendo proposta a criação de um Hotel-Museu, o Hotel MUV – Movimento Urbano Vinho e Design (figura 5.11), surgindo ainda uma sugestão de criação de um hostel (figura 5.12) na travessa de São Domingos, no edifício contíguo ao hotel.



Fig. 5.11 - Proposta de reativação do Hotel Tocaio em Hotel-Museu MUVD [69]



Fig. 5.12 - Proposta para criação de Hostel na travessa de São Domingos [69]

5.3.3. CONCLUSÃO

Em suma, as diversas propostas analisadas procuram devolver o CH aos peões, regrando ou restringindo o trânsito automóvel, ou privilegiando meios de transporte menos ruidosos e poluidores.

Da leitura das várias propostas, fica clara a intenção de transformar o CH num local de permanência (e não meramente de passagem), contra o que acontece atualmente, pois, hoje, a Av. Carvalho Araújo é mais uma via de trânsito do que um local de estadia ou de paragem, contrariando a ideia de centro cívico e não fazendo jus à sua história.

Por isso, surgiram nas candidaturas analisadas duas necessidades de intervenção prioritárias: a criação de alternativas de estacionamento na zona e a reabilitação de edifícios tendo em vista o aumento da capacidade hoteleira, a pensar no incremento do turismo.

Convém, contudo, realçar que, se o aumento da capacidade hoteleira da cidade é manifestamente necessário em certos picos de afluência, nomeadamente por altura das Corridas, durante a maior parte do ano a proposta de criação de um quarteirão hoteleiro parece excessiva, tendo em conta a procura atual. Assim, a querer levar estas ideias a bom porto, consideramos que deverão ser promovidos eventos que tragam mais visitantes a Vila Real, que incrementem o turismo (e, consequentemente, a economia regional), podendo para tal aproveitar-se a proximidade ao Douro e à vinha.

5.4. ORU

No seguimento da auscultação da população, realizada através do concurso de ideias anteriormente estudado, o Município viria a desenvolver uma ORU para a ARU do CH definida em 2014 [63].

Esta ORU encontra-se, no momento de redação deste texto, em período de discussão pública, conforme consta no nº4 de art.º 17º do RJRU [59]. Além de identificar o tipo de operação a realizar contém o Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Para a elaboração do PERU do CH foi previamente efetuada uma caracterização do edificado e do espaço público, ao qual se seguiu um diagnóstico que levou à aferição dos objetivos estabelecidos no caderno de encargos, com vista a inverter o ciclo vicioso da degradação do edificado.

Na parte inicial da proposta, é feita uma caracterização demográfica da zona em estudo, já mencionada no Capítulo 3, assim como do parque edificado, sendo em seguida apresentados os objetivos que a proposta pretende cumprir:

- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada, aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as respetivas condições de habitabilidade e segurança contra incêndios;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Promover as condições para facilitar a reabilitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade;
- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes no Centro Histórico e das atividades instaladoras, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação [21].

Daqui resultou a seguinte visão para o CH de Vila Real:

Regeneração e Valorização do Centro Histórico de Vila Real, o que indubitavelmente passa pela identificação da sua vocação / vocações, bem como por um conceito de regeneração urbana e ambiental que permita apostar nas suas especificidades e, assim, contribuir para uma maior atração/dinâmica do território [21].

A materialização destes objetivos passa, assim, por:

- Valorizar a área pedonal, com a criação de áreas de estadia, mobiliário urbano, etc., para acrescer o conforto do espaço de utilização coletiva;
- Criar percursos para turistas que evidenciem particularidades do património (dando-o a conhecer);
- Minimizar / disfarçar as fronteiras dissonantes do CH de modo a diminuir a perceção ao nível do homem;
- Delinear estratégias de ocupação dos edifícios livres para equipamentos, alojamento de estudantes ou para regeneração social;
- Regenerar os espaços coletivos como o Largo do Pioledo, acrescer zonas verdes de utilização coletiva e dinamizar o uso da Av. Carvalho Araújo, aumentando o seu conforto;
- Acrescer o conforto do espaço público enquanto extensão e complemento das atividades funcionais;
- Incrementar a habitação, na forma de arrendamento e para estratos mais jovens;
- Ocupar os vazios na ótica da revitalização [21].

Estes planos traduziram-se em duas plantas de terapêutica / tipo de intervenção, uma para o edificado (planta nº1) e outra para os espaços públicos (planta nº2), que são analisadas com mais detalhe de seguida (as duas plantas constam do anexo 2).

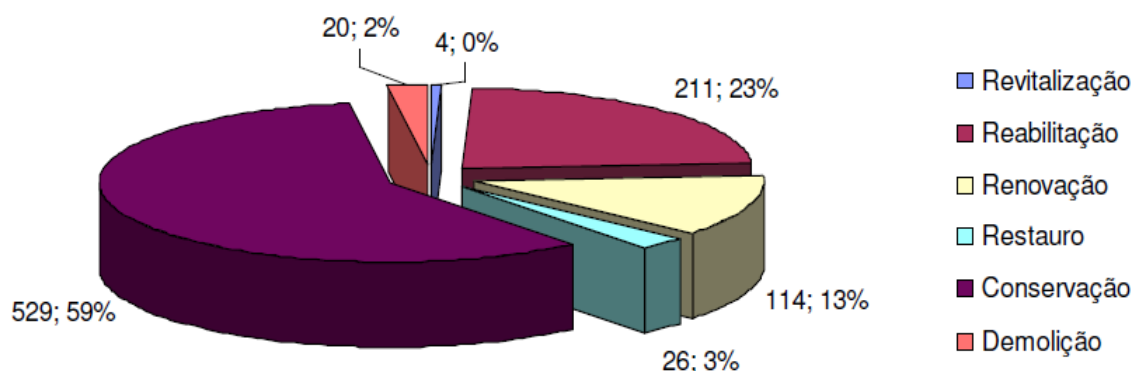
5.4.1. ANÁLISE DO EDIFICADO

Na planta nº1 - Terapêutica/ Tipo de intervenção no Edificado (anexo 2), este é dividido em seis categorias de intervenção:

- Revitalização, entendida como a forma de intervenção destinada a conceder novas aptidões funcionais com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados;
- Reabilitação, entendida como a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
- Renovação, entendida como forma de intervenção mais profunda, podendo implicar a demolição total ou parcial do edifício, dando lugar a uma nova construção não dissonante face à envolvente;
- Restauro, entendida como o conjunto de operações e de técnicas apropriadas à reconstituição total ou parcial de um edifício com valor histórico ou arquitetónico;
- Conservação, entendida como o conjunto de operações destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente obras de reparação e limpeza;
- Demolição, quando não se pretende qualquer reconstrução nesse local, pretendendo-se apenas demolir a edificação em causa [21].

Da análise das necessidades e posterior divisão nas categorias acima referidas, resultou uma distribuição conforme a apresentada no gráfico 5.1.

Gráfico 5.1 - Terapêutica do Edificado / Tipo de Intervenção [21]



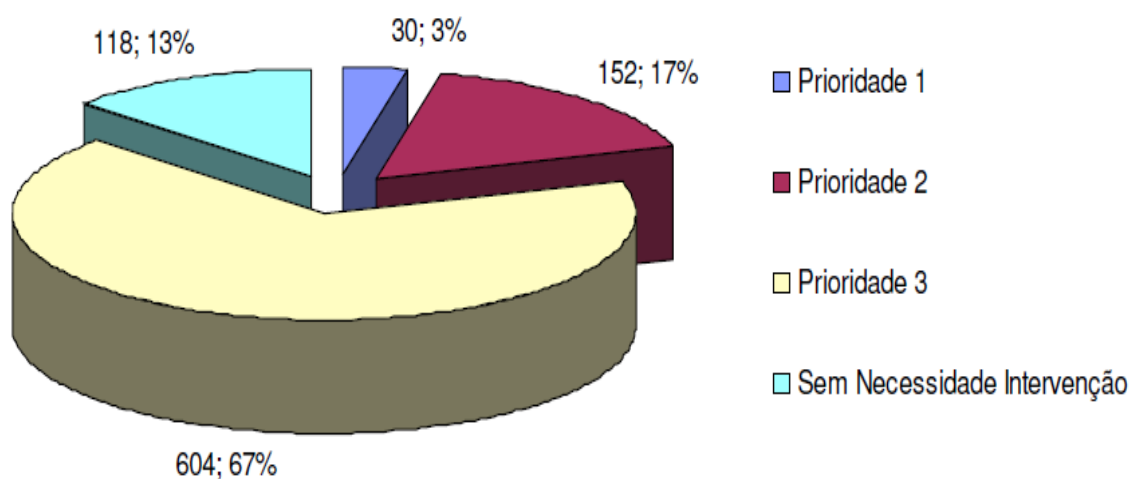
A terapêutica mais proposta, para 529 edifícios do CH (correspondendo a 59%), é de Conservação/Manutenção, sendo também estes edifícios os que apresentam menos urgência. É ainda proposta a reabilitação de 211 edifícios (23%), a renovação de 114 (13%), o restauro de 26 edifícios com valor patrimonial ou de qualidade (3%), a revitalização funcional de 4 edifícios, assim como a demolição de 20 edifícios (2%) em péssimo estado de conservação.

Foi ainda elaborada uma outra planta, a planta nº3 - Prioridade de Intervenção (anexo 2), que explicita a prioridade de intervenção no edificado, em função dos objetivos específicos definidos, da existência de risco para pessoas e/ou bens, e ainda, em função do valor cultural do edificado, da importância motriz no conjunto e da interligação dos projetos. Resultam assim três graus de prioridade:

- Prioridade 1 (Muito Urgente/ Curto Prazo);
- Prioridade 2 (Urgente/ Médio Prazo);
- Prioridade 3 (Sem Urgência/ Longo Prazo).

Da análise do gráfico 5.2, que mostra a distribuição das intervenções pelos três graus de prioridade, podemos verificar que cerca de 20% das intervenções a efetuar são urgentes ou muito urgentes, sendo estas maioritariamente obras de restauro ou reabilitação, principalmente nos casos em que são habitadas, quando põem em risco a circulação na via pública ou quando estão em causa edifícios com valor patrimonial ou de qualidade. Pode ainda ser concluído que a maioria das intervenções a desenvolver (67%) não apresenta urgência e que 13 % do edificado não apresenta necessidades de intervenção.

Gráfico 5.2 - Prioridade de Intervenção no Edificado [21]



5.4.2. ANÁLISE DO ESPAÇO PÚBLICO

A terapêutica do espaço público / tipo de intervenção, apresentada na planta nº2 (anexo 2), passa, de modo sintético, pelos seguintes pontos:

- Alargamento de passeios, tornando alguns arruamentos de trânsito condicionado e pedonalizando outros;
- Incremento de arborização de alinhamento, nas zonas de fronteira dissonantes, bem como nos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, aumentando o sombreamento e o conforto bioclimático;
- Repavimentações dos espaços degradados ou que não funcionam (caso das passadeiras em lajeado de granito);
- Requalificação / redesenho dos principais espaços de estadia e convívio do CH (Av. Carvalho Araújo, Largo da “Música” e Praça João Evangelista), para que possam assumir de forma mais descontraída essa função, distanciando-se do automóvel [21].

5.4.3. PROGRAMA DE AÇÃO

O programa de ação e intervenção da ORU passa por cinco tipos de ações estruturantes, intervindo sobre:

- Os Edifícios, visando Qualificar e Dignificar o edificado, mantendo o CH como lugar habitado e turístico;
- As Atividades Económicas, apontando a revitalização funcional como força motriz para Animar e Dinamizar o CH;
- Os Equipamentos, procurando o desenvolvimento social e cultural e assegurando o bem-estar dos residentes e visitantes – Equipar para Atrair;
- Os Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva, tornando o CH num espaço vivo, com pulsar constante de pessoas, isto é, num lugar partilhado e de convívio privilegiado – Viver e Conviver;
- As Infraestruturas Urbanas, criando um lugar acessível, com infraestruturas de ponta, com interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior – Conectar e Comunicar [21].

Cada um destes tipos de ações estruturantes integra vários projetos, conforme consta nos quadros 1 e 2 apresentados no anexo 2, nos quais é feita a ligação de cada um dos projetos com os seis objetivos estruturais desta intervenção enunciados anteriormente, assim como é definida a prioridade de cada um, ou estimado o orçamento para cada intervenção, definindo as possíveis fontes de financiamento.

5.4.3.1. OPERAÇÃO QUALIFICAR E DIGNIFICAR - EDIFÍCIOS

Com o intuito de colocar habitantes e visitantes no CH, atraindo população jovem, diversificando os grupos etários e até os estratos sociais, na Operação Qualificar e Diversificar – Edificado, são propostos os seguintes projetos:

- Projeto de reabilitação dos edifícios assinalados como tal na planta terapêutica, com uma estimativa orçamental de 2.100.000€;
- Projeto de restauro dos edifícios assinalados como tal na planta terapêutica, orçamentado em 140.000€;
- Promoção e dinamização do mercado de arrendamento, adaptando os edifícios às exigências atuais de habitabilidade, nomeadamente com infraestruturas de ponta, estimando um custo de 3.248.620€ para a sua execução;

- Diversificação de tipologias habitacionais e de alojamento hoteleiro, orçamentado em 2.104.920€;
- Intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular ou avulsa [21].

As possíveis fontes de financiamento para estes projetos são o Programa Reabilitar para Arrendar, Programa Habitação a Custos Controlados e o Portugal 2020, funcionando como promotores dos mesmos a Vila Real Social / Câmara Municipal ou os privados.

No relatório da ORU é ainda proposto o reforço do programa “aconchego”, que pretende a melhoria das habitações onde moram idosos, para que possam receber alunos e jovens (para terem companhia e ajudar nos seus rendimentos) com rendas mais reduzidas. Esta medida traria benefícios não só ao nível do edificado, devido à sua requalificação, mas também ao nível social, uma vez que levaria a uma partilha de vivências distintas, devido à diferença de idades, assim como aumentaria a autoestima dos moradores em relação à qualidade das suas habitações, pretendendo-se que originasse um movimento de melhoria do edificado por parte dos proprietários.

5.4.3.2. OPERAÇÃO ANIMAR E DINAMIZAR - ATIVIDADES ECONÓMICAS

Esta intervenção visa criar no CH um conjunto de atividades de cariz socioeconómico, desportivo, cultural, recreativo e de lazer, que, no seu conjunto, sejam capazes de promover uma dinamização e aumento da atividade económica da zona envolvente.

As intervenções apresentadas nos quadros constantes no anexo 2 são:

- Criação de comércio *Pop-up*, especialmente no núcleo comercial central;
- Constante animação de rua, englobando espetáculos musicais, teatrais, oficinas de artes e ofícios tradicionais, podendo, ao mesmo tempo que se atrai a população para o centro, servir de mostra para as várias entidades culturais existentes na cidade, como são o Teatro de Vila Real, o Conservatório de Música, a Casa dos Artistas ou a Escola de Artes e Ofícios, com os quais serão estabelecidas parcerias;
- Criação da Feira do Vinho, aproveitando a proximidade ao Douro, e assumindo o Estatuto de capital dessa mesma Região;
- Projeto de promoção do comércio tradicional de rua no núcleo central;
- Requalificação/ Renovação das Galerias de 1ª geração [21].

Não existe estimativa orçamental para nenhum destes projetos, no entanto é dada como possível fonte de financiamento o Portugal 2020, com os principais promotores destas ações a serem a Vila Real Social, a NERVIR – Associação Empresarial de Vila Real, a Câmara Municipal e os privados.

É ainda referida no relatório uma outra medida de dinamização das atividades económicas do CH, que passa pela instalação, nos pisos térreos dos edifícios sitos nas ruas pedonais do mesmo centro, de locais de restauração e bebidas, criando esplanadas e outras extensões funcionais no espaço público. Esta medida revelar-se-ia bastante proveitosa, uma vez que contrariaria o crescimento destes locais “do outro lado da cidade”, que vem ganhando terreno ao Pioledo, local onde ainda se encontram atualmente alguns estabelecimentos de diversão e bebidas.

5.4.3.3. OPERAÇÃO EQUIPAR E ATRAIR - EQUIPAMENTOS

Esta operação pretende dotar o CH de pontos de atração, que levem a uma maior procura deste espaço pela população da cidade, assim como da do concelho ou do distrito.

A localização dos equipamentos propostos nesta ORU deve ser encarada como uma sugestão, não sendo vinculativa. Passa por uma estratégia municipal de aquisição de imóveis de valor Patrimonial ou de Qualidade, que estejam em mau estado, para aí criar equipamentos.

Os equipamentos a criar nesta operação, e cuja localização pode ser consultada na planta nº4, apresentada no anexo 2 e constante da proposta da ORU, são:

- Casa do Território Distrital e Municipal, obra orçamentada em 566.720€;
- Clube Literário, com um orçamento de 179.200€;
- Loja da Reabilitação, uma extensão dos serviços de apoio técnico às intervenções físicas de reabilitação e revitalização do edificado, apoiando a realização de projetos, através da criação de uma bolsa de projetistas, empreiteiros e até de materiais. Situada na Casa de Diogo Cão, está orçamentada em 237.300€;
- Loja do Cidadão, em edifício situado na Praça do Município, e satisfazendo uma necessidade antiga da cidade, com um custo estimado de 695.900€;
- Albergue de Peregrinos, na antiga pensão situada na Travessa de São Domingos, aproveitando a passagem do Caminho Português Interior de Santiago, orçamentado em 584.640€;
- Casa das Artes e Ofícios Tradicionais, situada junto ao Largo Vila-realense e ao antigo Café Excelcior, com um custo previsto de 430.800€;
- Museu das Corridas, na zona da Estação, nas imediações onde foram prestados os serviços de assistência nas primeiras corridas efetuadas em Vila Real, em 1931, orçamentado em 573.200€;
- Casa da Cultura e Centro de Convívio, situado em pleno Bairro dos Ferreiros, mais precisamente no Largo do Prado, obra orçamentada em 321.940€;
- Equipamento de Saúde / Clínica, no edifício do antigo Hotel Tocaio, na Avenida Carvalho Araújo, numa obra com custos estimados de 1.712.160€³².

O financiamento de todas estas operações é feito essencialmente através do fundo Portugal 2020, sendo que, à exceção da clínica, que terá a promoção da obra a cargo de privados (Clipóvoa), todas as outras operações a desenvolver serão promovidas pela Vila Real Social e pelo Município.

5.4.3.4. OPERAÇÃO VIVER E CONVIVER – ESPAÇOS VERDES E URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Com o intuito de gerar um fluxo de pessoas e bens, esta operação propõe-se criar polos de convívio privilegiado. Para isso, são apresentadas várias propostas que visam qualificar o espaço público do CH, quer ao nível das acessibilidades quer da sua urbanidade, tornando-o assim uma zona que potencie a atração de novos agentes urbanos, há muito afastados do mesmo.

As propostas apresentadas para a concretização destes pontos são as seguintes:

- Colocação de mobiliário urbano e de estadia, de recreio e de sombreamento nos seguintes largos ou espaços de estadia, num investimento a rondar os 31.600€:
 - Largo da Guia;
 - Largo de S. Lázaro;
 - Largo do Prado;

³² Através de conversas informais, foi possível saber que a clínica a instalar neste edifício será a Clipóvoa.

- Largo Vila-realense;
- Largo da Capela Nova;
- Largo da Misericórdia;
- Largo do Pelourinho;
- Reconfiguração da praça João Evangelista, criando dois patamares, fazendo uma transição mais suave através de uma plataforma intermédia, uma obra orçamentada em 303.000€ e ilustrada na figura 5.13, retirada da planta nº4 (anexo 2).

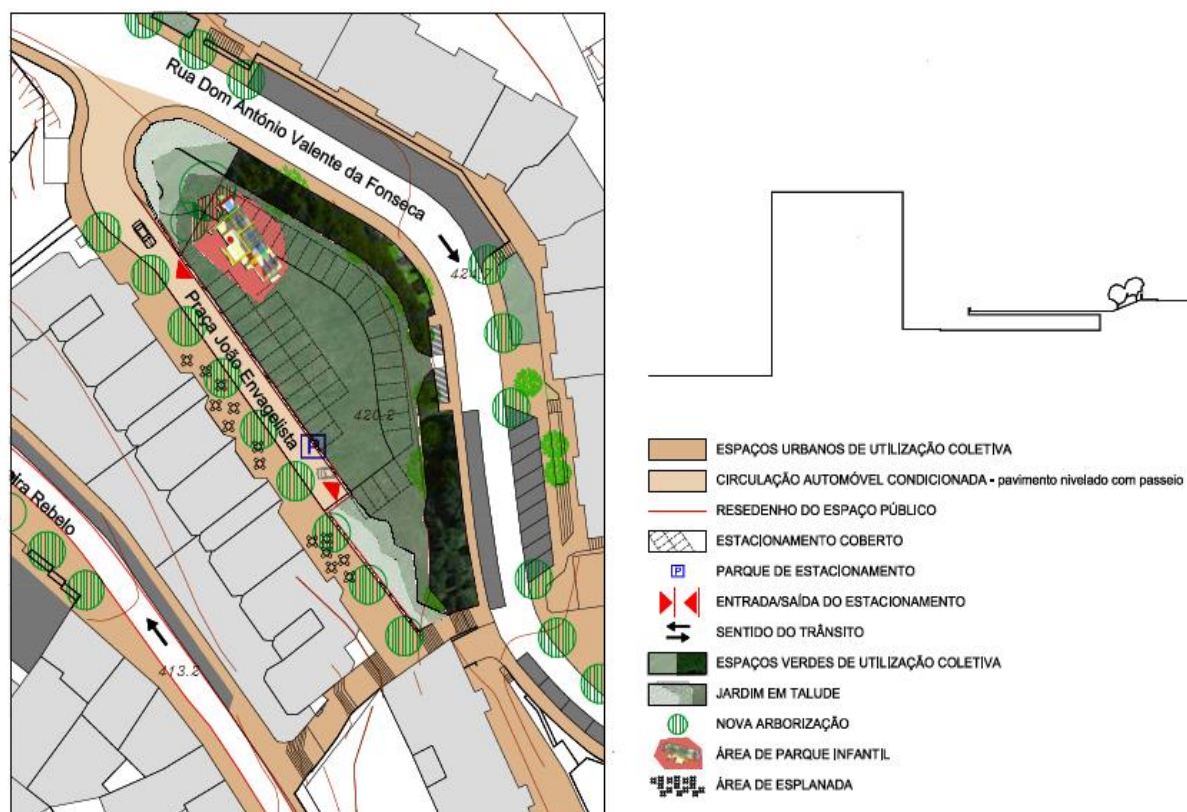


Fig. 5.13 - Proposta de reconfiguração da praça João Evangelista

- Reconfiguração da Avenida Carvalho Araújo e da Praça Luís de Camões, uma intervenção importante, pois mexe com o “coração do Centro Histórico”, e, por isso mesmo, merecendo uma atenção e cuidado especiais, sendo evidenciados no Relatório da ORU os seguintes princípios para o tratamento do mesmo:
 - Reorganização das vias de circulação automóvel, privilegiando os espaços pedonais e de estadia;
 - Evidenciar e dignificar a Sé Catedral;
 - Promover a relação com a frente comercial do edificado;
 - Revisão da arborização e dos espaços de ajardinamento;
 - Compatibilização dos espaços com o atravessamento de ciclovias;
 - Aumento da área de estacionamento em parque subterrâneo.

Ao analisar a proposta da requalificação da Avenida (figura 5.14) surgiram algumas dúvidas na interpretação do redesenho das vias automóveis, sendo difícil perceber qual o futuro perfil proposto para a Avenida. No entanto, conhecendo a proposta existente aquando do Programa Polis para o

mesmo espaço, é minha opinião que deverá prever-se uma solução parecida com a apresentada na altura, eliminando a via de trânsito que atualmente sobe a avenida (conforme ilustram as figuras 5.15 e 5.16) e estabelecendo o trânsito automóvel na atual via descendente, concedendo assim mais espaço de circulação pedonal na mesma. A estimativa orçamental desta obra é de 157.500€.

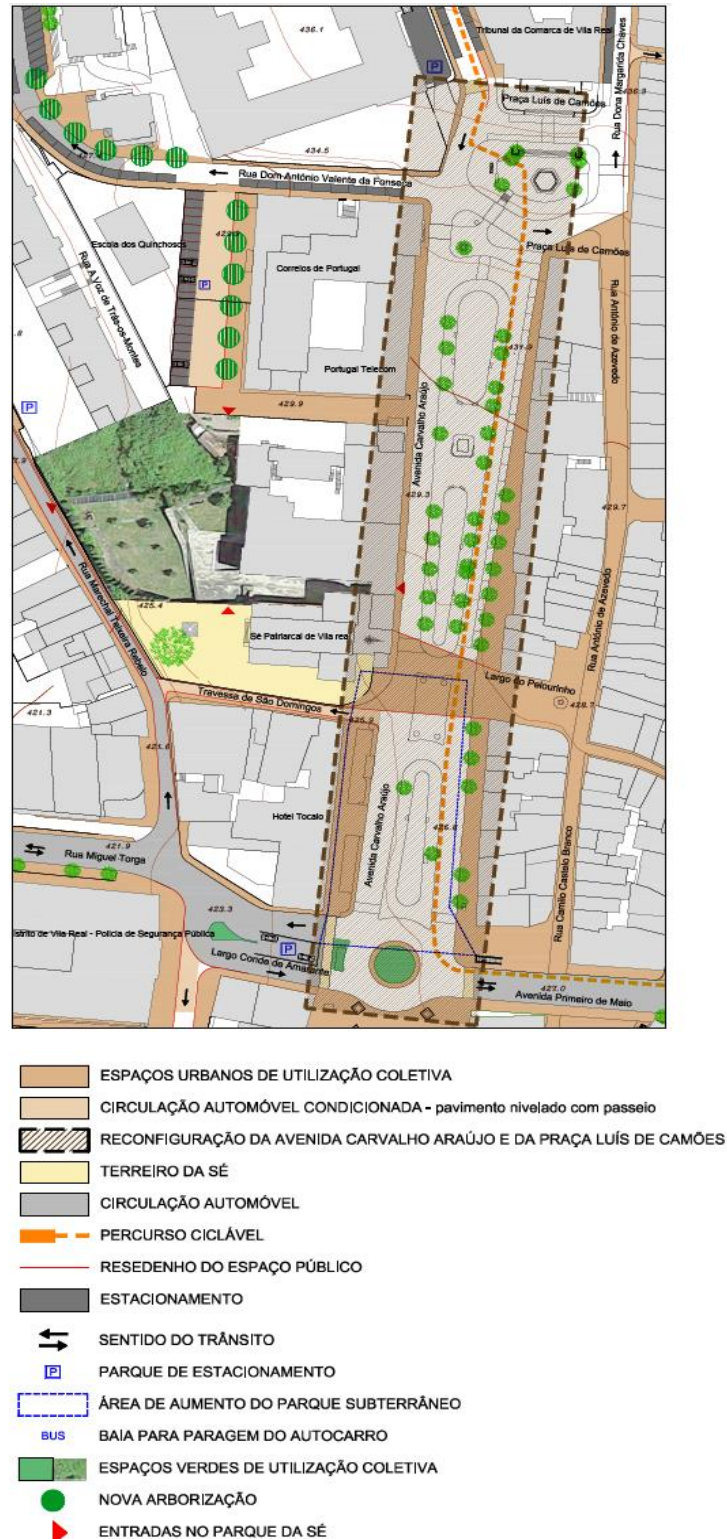


Fig. 5.14 - Proposta de requalificação da Av. Carvalho Araújo

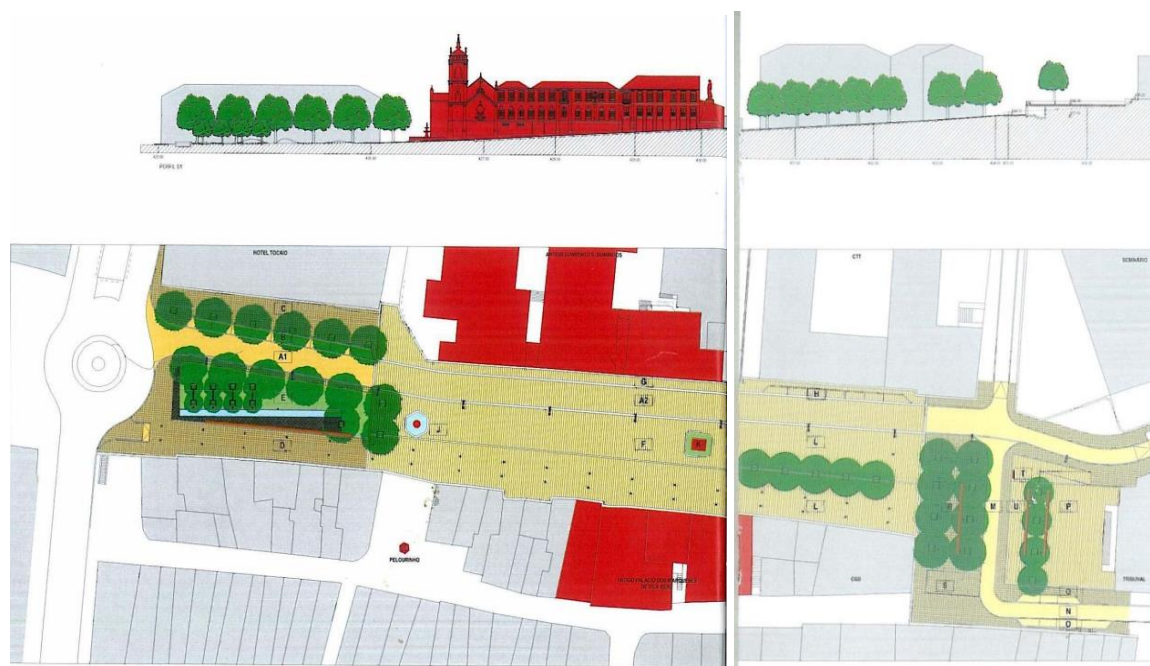


Fig. 5.15 - Proposta de intervenção para a Av. Carvalho Araújo [8]

Para além do referido, as iniciativas mais importantes a desenvolver incluem:

- Criação de novos espaços verdes, sendo de destacar o Jardim da Música, aproveitando o espaço atrás do conservatório de Música, ou a atual zona interior de quarteirão entre o Lar da Nossa Senhora das Dores e a Universidade Sénior, onde é programada a criação de um Parque/ Quinta Urbana do tipo “Serralves”, num investimento estimado de 172.500€;
- Arborização de alinhamento;
- Renovação de Pavimentos e passeios.

Todas estas iniciativas têm como possíveis fontes de financiamento o Programa Portugal 2020, sendo promovidos pela Vila Real Social e pelo Município.

5.4.3.5. OPERAÇÃO CONECTAR E COMUNICAR – INFRAESTRUTURAS URBANAS

Esta operação tem como objetivo maior fazer a interligação entre os mais diversos pontos da cidade, privilegiando os modos suaves de transporte e as soluções mais energeticamente eficientes e de baixo carbono.

Estes objetivos são alcançados através das seguintes propostas:

- Ampliação do parque de estacionamento subterrâneo na Av. Carvalho Araújo (eventualmente até ao Largo do Pelourinho), e criação de uma tarifa reduzida para residentes, uma medida que procura resolver a parca oferta de estacionamento verificada no CH;
Esta opção é no entanto discutível, tendo em conta que o atual parque raramente apresenta a sua lotação totalmente preenchida, longe disso, sendo, ainda assim, previsível uma maior afluência ao mesmo se a redução de tarifa para residentes for significativa;
(Uma sugestão para uma ainda maior atração de gente ao CH seria a de tornar este parque gratuito, reduzindo assim o número de automóveis à superfície, e aumentando ainda mais a atratividade do centro. Esta sugestão poderá não ser facilmente implementada devido ao elevado custo da obra, estimada em 3.840.000€, sendo a tendência natural de “ir buscar esse

valor” às taxas de estacionamento, no entanto, no meu entender, a estratégia de tornar o mesmo gratuito (ou pelo menos gratuito mediante certas condições) seria muito benéfica para a cidade, e poderia trazer maiores proveitos para a zona em estudo. É de ter em conta que quando vamos a um Centro Comercial também não pagamos o estacionamento existente.)

- Renovação das infraestruturas básicas e de transporte, criando condições de excelência no CH, bem como privilegiando os modos suaves de transporte, nomeadamente pelo aumento das áreas pedonais e pela criação de um percurso ciclável;
- Construção de um elevador junto à Casa dos Artistas para facilitar a transição entre o fundo do Bairro dos Ferreiros e a Av. 1º de Maio;
- Estruturação de um percurso amigável ambiental / de recreio, interligando a zona alta da cidade com a zona ribeirinha da mesma, promovendo uma utilização recreativa, desportiva e até paisagística, aproveitando as escarpas do Corgo;
- Criação de um percurso amigável Cultural / do Património, num percurso mais vocacionado para aqueles que visitam a cidade, passando pelos principais ícones arquitetónicos da cidade [21].

É ainda possível ver na planta nº4 (anexo 2) [21] que é proposta a criação de uma Rota das Artes e dos Ofícios Tradicionais. Embora não seja possível, através dos dados fornecidos na referida planta, identificar todos os pontos dessa rota, verifica-se que a mesma passa por locais emblemáticos da cidade, dando a conhecer, por exemplo, a doçaria tradicional na Pastelaria Gomes e na Casa Lapão, bem como o tasco centenário típico - Baca Belha. Nos outros pontos identificados na planta, poderiam ser criados locais de venda / museus das artes típicas da região como são, por exemplo, o Barro Preto de Bisalhães ou os Linhos de Agarez.

5.4.4. PLANEAMENTO

O tempo estimado para a execução desta ORU é de dez anos, sendo este considerado o tempo necessário para executar de forma eficaz a política de reabilitação urbana em causa, decorrendo de 2015 a 2025.

Na tabela 5.1, retirada da ORU, é possível ver o planeamento das intervenções ao longo destes dez anos, de acordo com o grau de prioridade.

Tabela 5.1 - Planeamento da ORU [21]

AÇÃO/ ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Estudos e Projetos										
Ações Prioridade 1										
Ações Prioridade 2										
Ações Prioridade 3										

Da análise desta tabela, podemos verificar que o primeiro ano da intervenção (2015) é destinado a estudos e projetos de execução. As intervenções de maior urgência desenvolver-se-ão nos três anos seguintes (2016 – 2018). Estas ações mais urgentes, a desenvolver nos próximos três anos, englobam

principalmente a promoção do mercado de arrendamento, a promoção do comércio tradicional, assim como a criação de todos os equipamentos previstos na Operação Equipar e Atrair.

Durante o quinto, sexto e sétimo anos de intervenção (portanto entre 2019 e 2021) desenvolver-se-ão as intervenções de prioridade 2, que englobam as intervenções no espaço público, com destaque para a remodelação da Av. Carvalho Araújo e o aumento do parque de estacionamento, uma operação delicada, uma vez que irá condicionar esta zona importante da cidade. Nos últimos três anos de intervenção, serão executadas as operações consideradas menos urgentes deste plano.

É ainda de ter em conta que, após a aprovação deste plano, será necessário efetuar alterações nos planos de pormenor referentes às áreas englobadas na intervenção, compatibilizando-os com as propostas legitimadas nesta ORU.

5.4.5. BENEFÍCIOS FISCAIS

Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana e, por isso mesmo, são também tidos em conta quando o objetivo é a atração de investimento.

Assim, no ato de aprovação da ARU, a Câmara Municipal de Vila Real aprovou uma série de incentivos fiscais sobre o IVA, IMT, IMI e IRS.

5.4.5.1. IVA – IMPOSTO DE VALOR ACRESCENTADO

Aplica-se a taxa reduzida de 6% (alteração decorrente do artigo 18º da Lei 12-A/2010, de 30 de junho):

- Às empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro [Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)];
- Às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA];
- Às empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU [Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA], [21].

5.4.5.2. IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e a Lei do Património, ficam isentas de IMT em 2015:

- As aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;

- As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras;
- As aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (cf., artigo 71.º, n.º 8, 19, 20, 23, da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, sob epígrafe "Incentivos à Reabilitação Urbana") [21].

5.4.5.3. IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Segundo o EBF e a Lei do Património, em vigor em 2015:

- Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural;
- Ficam isentos de IMI, os prédios objeto de Reabilitação Urbana, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, (artigo 45.º EBF);
- Estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situadas na ACRRU, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de agosto, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020;
- A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida no ponto anterior, pode ser renovada automaticamente por igual período (5 anos) no caso de ser reconhecida a valorização energética.

5.4.5.4. IRS- IMPOSTO SOBRE RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES

Segundo o EBF em vigor em 2015:

- Os proprietários de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Art.º 71.º, n.º 4 EBF);
- Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27 e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/ 2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Art.º 71.º, n.º 4 EBF);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Art.º 71.º, n.º 5 EBF);
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação (Art.º 71.º, n.º 6 EBF).

5.4.6. INCENTIVOS MUNICIPAIS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os incentivos municipais previstos pelo município para a dinamização do centro histórico são de vários tipos. Uma das políticas proposta é a de conceder uma discriminação positiva em algumas das taxas municipais:

- Taxa de Ocupação do Domínio Público - Redução de 75% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situadas na ARU;
- Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas - Redução de 50% nas operações urbanísticas localizadas nas ARU;
- Taxa de Licenciamento de Publicidade – Redução de 75% das taxas devidas pelo licenciamento de publicidade, a colocar na ARU do CH;
- Taxa Municipal de Infraestruturas – Redução de 50% do montante da taxa devida [21].

Existem também diversos instrumentos financeiros que podem ajudar a promover o desenvolvimento das iniciativas de reabilitação, estando divididos em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento, programas de investimento público do Portugal 2020, bem como produtos financeiros disponibilizados pela Banca e fundos de desenvolvimento urbano:

- Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento:
 - RECRIA: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados;
 - REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas;
 - RECRIPH: Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal;
 - SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação;
 - PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação;
 - PORTA 65 JOVEM;
- Programas de investimento público do Portugal 2020:
 - POSEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos;
 - POISE: Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego;
 - PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano no âmbito do Programa Operacional Regional;
 - DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional;
- Produtos financeiros disponibilizados pela Banca:
 - Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana;
 - Protocolos Bancários;
- Fundos de desenvolvimento urbano:
 - JESSICA;
 - Fundos de Desenvolvimento Urbano.

Além destes incentivos financeiros, estão ainda previstos incentivos de carácter técnico, tais como com a promoção da Loja da Reabilitação Urbana, a qual tem como principal objetivo a agilização de processos de consulta e seleção dos prestadores de serviços para a realização de projetos e

empreitadas, estando prevista a criação de uma bolsa de projetistas, prestadores de serviços e mesmo um gabinete para realização de projetos.

5.5. CENTRO HISTÓRICO: UMA PERSPETIVA PARA O FUTURO

Após a análise efetuada, verifica-se que todas as propostas estudadas tinham em comum o objetivo de atrair pessoas para o CH, pois trata-se, como referido nos capítulos anteriores, de uma zona cada vez mais desertificada da cidade. Para isso, foram apresentadas diversas ações, no sentido de conferir um maior dinamismo e vivacidade ao CH, quer através da atração de turistas, quer pela fixação de famílias, preferencialmente jovens, para contrariar o envelhecimento da atual e parca população local.

No que toca ao turismo, Vila Real tem-se destacado, cada vez com mais evidência, como a capital do Douro, estabelecendo uma maior ligação com o mesmo. São, portanto, de aproveitar os bons e rápidos acessos à zona vitivinícola, para proporcionar àqueles que procuram a região a possibilidade de pernoitarem em Vila Real, uma cidade com maior dimensão do que as vizinhas durienses e que, para além da proximidade das paisagens paradisíacas do Douro, poderá e deverá oferecer uma maior diversidade de atividades culturais, de lazer e de diversão³³.

No âmbito da fixação da população, pretende-se que estabeleçam residência, no CH, famílias e população jovem, pois é desejável que estas tragam um maior dinamismo à zona. Para isso, é necessário operacionalizar, nesta parte da cidade, algumas características que sejam atraentes para este tipo de população, quer no que respeita ao edificado, quer nas atividades e nos serviços disponibilizados. Poder-se-á, por exemplo, transformar a cidade num local onde se possa “viver a pé”, sem necessidade de recorrer ao automóvel.

No que diz respeito à oferta de serviços e de equipamentos, aqueles que são propostos na ORU conferirão, quando concretizados, o dinamismo e a centralidade visados para esta zona central. Há que destacar a proposta da criação da Loja do Cidadão, que facilitará muito a vida dos habitantes, uma vez que centralizará serviços que atualmente se encontram muito dispersos pela cidade.

Ao nível da oferta educativa, e tendo em conta que o estabelecimento de famílias jovens implicará um aumento de crianças e jovens na zona, o CH encontra-se bem servido, com o Infantário de Vila Real, junto à Igreja de São Pedro, a Escola Carvalho Araújo, junto ao tribunal, e a Escola Secundária Camilo Castelo Branco (antigo Liceu), em plena Avenida Carvalho Araújo. É de destacar ainda o Centro Escolar das Árvores e o Infantário da Santa Casa da Misericórdia que, embora não se situem na região compreendida pelo CH, se encontram muito próximos da sua fronteira. Ora, a proximidade de instituições escolares facilita o acesso à educação básica e secundária dos filhos da população residente nesta zona, com menos desperdício de tempo dos cuidadores nas deslocações casa-escola e com poupança de combustível se esse percurso for feito a pé.

A zona do CH conta também com serviços diversificados, essenciais ao bem-estar daqueles que poderão vir a residir no local, nomeadamente farmácias, bancos, correios, cafés, restaurantes, assim como um hipermercado - Pingo Doce - recentemente criado na antiga Garagem S. Cristóvão, nas traseiras do Hotel Tocaio. Deste modo, existem todas as condições para que as tarefas básicas do dia-a-dia da população possam ser realizadas sem a utilização do automóvel, pois pretende-se promover uma maior proximidade das pessoas com a rua, procurando retirar, o mais possível, os automóveis do centro da cidade.

³³ Esta ligação é importantíssima do ponto de vista estratégico, uma vez que o turismo do Douro está a crescer, e cada vez mais na moda, também fruto da projeção mediática que lhe é dada, nomeadamente pela telenovela nacional transmitida pela SIC “Coração D’Ouro”, que tem vinda a divulgar e a promover a região.

A aposta na dinamização CH seria complementada, como referido anteriormente, pela revitalização do comércio tradicional na zona onde originalmente se desenvolvia. Esse retorno poderá já ter sido impulsionado pela abertura da casa Marques Soares na Rua Teixeira de Sousa, em pleno CH. De facto, a abertura de lojas deste tipo e desta dimensão deveria ser incentivado nesta zona, pois as mesmas poderiam funcionar como lojas-âncora para os pequenos comerciantes locais, levando a um aumento progressivo da procura desta zona da cidade na hora de “ir às compras”, como acontecia durante os anos 90, quando a Rua Direita era o local de concentração comercial da cidade.

Verificadas todas estas condições, o CH parece ser um local ideal para a fixação de população jovem, que procure não estar dependente do automóvel para as suas deslocações quotidianas. No entanto, o edificado aí existente não se adapta às atuais exigências de utilização, estando muitos dos edifícios devolutos ou em condições que os torna incapazes de competir com a oferta existente em zonas mais externas da cidade. Assim, para que a aposta no retorno ao CH seja efetiva, é necessário um rejuvenescimento de boa parte do edificado do mesmo, garantindo boas condições de habitabilidade para aqueles que procurem esta zona para estabelecer residência.

No Capítulo 6, apresenta-se o estudo de caso referente a um imóvel do CH. Pretende-se, com esse estudo, exemplificar uma ação de investimento que ilustre o que pode ser feito pelos “agentes económicos” de Vila Real para acelerar a dinamização do CH da cidade.

6

ESTUDO DE CASO

6.1. INTRODUÇÃO AO ESTUDO DE CASO

Os capítulos anteriores deste trabalho desenvolvem e analisam temas que se julgaram essenciais para enquadrar o caso de estudo agora abordado no presente capítulo.

Assim, no segundo capítulo desta dissertação, são dados a conhecer aspetos essenciais da história de Vila Real, desde os tempos da sua fundação até à atualidade. Essa história deve ser respeitada e evidenciada nas intervenções a realizar na zona em estudo, quer ao nível do edificado, quer ao nível cultural.

No terceiro capítulo é feita uma análise demográfica da população da cidade e da região, de forma a ter conhecimento de qual o tipo de população-alvo das iniciativas a desenvolver. Neste capítulo são também explorados o edificado, o urbanismo e os transportes, sendo caracterizado o tipo de edificado da zona histórica, dado a conhecer o desenvolvimento urbanístico que a cidade conheceu, assim como dos transportes que a servem.

No quarto capítulo é feita uma análise dos instrumentos de gestão e ordenamento do território existentes. Estes tornam-se indissociáveis do presente capítulo, uma vez que regem as operações urbanísticas a realizar, quer ao nível da volumetria dos edifícios, quer dos aspetos construtivos e arquitetónicos, como são por exemplo a paleta de cores a utilizar nas fachadas e caixilharias.

Por fim, no capítulo 5, é feita a análise das propostas vencedoras do concurso “Regeneração Urbana- Um Novo Impulso”, das quais resultaram as bases para a proposta de ORU feita pelo Município para a revitalização do CH, sendo a mesma também alvo de análise.

No presente capítulo, é estudado um edifício do CH, com o intuito de definir uma forma de intervenção para o reabilitar, em consonância com a visão estratégica que existe por parte do Município para esta zona da cidade e considerando assim todo o conhecimento adquirido e sumariamente apresentado nos capítulos anteriores desta dissertação.

6.2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

O edifício em estudo situa-se nos números 58 e 60 da Rua da Misericórdia, sita na atual freguesia de Vila Real, em zona antigamente afeta à freguesia de São Dinis, numa zona definida no PDM de Vila Real [23] como Área de Interesse Patrimonial (4.5.1.1). Segundo documento do Ministério das Finanças, facultado pela imobiliária, o edifício foi construído nos inícios do séc. XX.

É de destacar que junto ao edifício, e fruto da sua localização central, existem vários pontos de interesse da cidade, como a Igreja de Misericórdia, construída em inícios do séc. XVI, a qual se

encontra mesmo em frente ao edifício em estudo, ou a Casa Lapão, uma das mais conhecidas pastelarias da cidade pela sua doçaria tradicional, no edifício confrontante a norte. O ponto central do CH, a Av. Carvalho Araújo, dista cerca de 100 metros do edifício, assim como toda a panóplia de serviços e monumentos existentes nessa zona.

Trata-se de um imóvel com dois pisos com estrutura de alvenaria de granito, com apenas uso de habitação associado. É de notar que o R/C e o 1º andar não possuem comunicação interior, tendo, pelo menos na sua última ocupação, apenas o 1º andar servido para habitação. Em conversa com os habitantes da rua foi possível saber que o R/C do edifício funcionou durante alguns anos como escritório/ armazém da Casa Lapão.



Fig. 6.1 - Localização do edifício



Fig. 6.2 - Perspetiva da Rua da Misericórdia, com o edifício em estudo em primeiro plano

6.3. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

Conforme foi já referido, o edifício em estudo encontra-se localizado em pleno CH e, por isso, o programa para o mesmo deverá ser escolhido de acordo com a visão existente para o CH, ou seja, atrair população residente, de preferência jovem, para se fixar na zona.

Na definição do programa para este edifício é importante ter uma visão global de toda a Rua da Misericórdia, mas também do restante CH, promovendo uma grande diversidade de soluções para os utilizadores, não só ao nível do comércio, serviços e restauração, mas também ao nível da oferta imobiliária, tentando que a mesma seja tao diversificada quanto possível.

É importante ainda ter em conta que na ORU do CH é prevista a pedonalização de toda a rua da Misericórdia, até ao Largo Vila-realense, conforme a Planta nº2 (“Terapêutica do espaço público/Tipo de intervenção”, apresentada no anexo 2) [21], o que trará uma nova dinâmica a esta rua, impulsionada principalmente pela Casa Lapão, e que poderá levar a um maior investimento privado futuro nesta rua do CH.

Em conversa com a ERA de Vila Real, que agencia o imóvel, foi possível saber que os investidores que têm mostrado interesse em relação ao mesmo procuram a sua reabilitação para fins de habitação unifamiliar. Indo ao encontro do mercado, é essa a solução a estudar neste trabalho.

É contudo importante referir que não é viável que todos os imóveis desta rua tenham uma reabilitação destinada unicamente à habitação, uma vez que isso tornaria a rua pouco atrativa. Deve, ao longo da rua, ser incentivada a criação de comércio e restauração que, em complemento com a já existente, leve a um maior dinamismo e vivacidade do local.

6.4. LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO

Para se proceder ao levantamento arquitetónico do edifício procurou-se, junto dos serviços do Município, encontrar documentos e projetos antigos do imóvel. No entanto, à semelhança da maioria dos edifícios do CH, não existem quaisquer projetos dos mesmos, sendo este um grande entrave a este tipo de estudo de reabilitação.

Assim, foi executado o levantamento geométrico à fita de todo o edifício. Este resultou em desenhos realizados no *software* AutoCAD (ver anexo 3 no final da dissertação) que, acompanhados por fotografias do autor desta dissertação, ajudam a caracterizar o edifício.

O edifício insere-se num conjunto de edifícios em banda originalmente de 2 pisos (R/C + 1º andar). Alguns deles, fruto de obras de reabilitação efetuadas, viram a sua cêrcea aumentada em um piso. Tal possibilitou que os restantes edifícios da rua tenham autorização, segundo a planta de implantação do Plano de Pormenor do CH (anexo 1) [58], para elevar um piso quando sujeitos a obras de reabilitação, homogeneizando a cêrcea da rua.

No exterior, assim como a generalidade dos edifícios do CH, o imóvel em estudo apresenta uma frente bastante estreita confrontante com a rua (cerca de 5 metros). O desenho do alçado de todas as casas desta rua é muito idêntico, sendo a varanda central no 1º andar uma característica de todas, existindo no entanto variações no tipo de revestimento ou nas cores dos elementos (ver figura 6.3).



Fig. 6.3 - Alçado do edifício

Assim, o edifício em estudo apresenta a alvenaria de pedra estrutural da fachada à vista, não tendo qualquer tipo de reboco pelo exterior, contrariando a maioria das casas da rua, as quais são rebocadas e pintadas. Um outro pormenor diferenciador é a cornija do beiral, a qual em todos os edifícios da rua é em pedra, sendo no edifício em estudo de madeira.



Fig. 6.4 - Cornija em madeira

De seguida, descreve-se o interior do edifício e são apresentadas as plantas do R/C e do 1º Andar.

No R/C existe uma casa de banho (com cerca de 3m²) e uma cozinha (com cerca de 8 m²), que se encontram ambas em muito mau estado de conservação. Existem ainda três outros compartimentos, dois mais pequenos (com cerca de 8m² cada) e um maior (com cerca de 18m²). Estes três compartimentos serviriam, como já foi referido, de armazém para a pastelaria vizinha. Os acessos

interiores ao resto do edifício estão bloqueados por paredes, sendo ainda mantidas as portas nos locais que estabeleciam essa ligação.

Existe ainda uma cave de cerca de 14m², cujo acesso é feito através de dois alçapões, um deles com escadas em pedra e outro com escadas em madeira (figura 6.5).

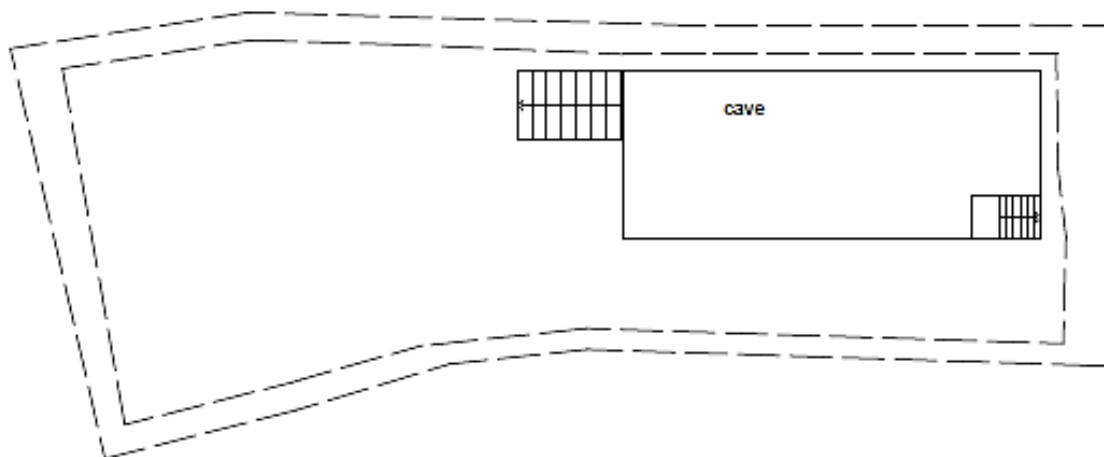


Fig. 6.5 - Planta da cave

Ainda no R/C, existe um corredor de acesso ao 1º andar, assim como uma casa de banho de cerca de 2.5m² no patamar das escadas (figura 6.6).

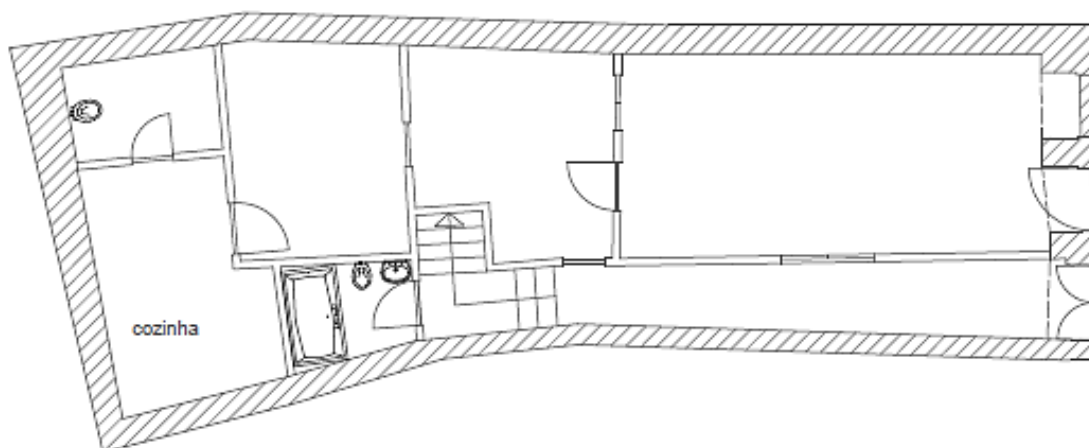


Fig. 6.6 - Planta do rés-do-chão

No primeiro andar, que deixou de ser habitado há poucos anos, existe uma cozinha de 6m², assim como cinco outros compartimentos, tendo os maiores 9m² e 18m² (ver figura 6.7).

É de notar que devido ao perfil estreito do edifício, com apenas uma fachada voltada para a rua, a iluminação, principalmente na parte mais recuada do edifício, é feita através de várias claraboias rasantes espalhadas pela cobertura do edifício.

Existe também uma abertura do tipo “saguão” com 2.5m² que fornece luz natural à parte recuada do R/C e que atravessa todos os pisos, incluindo o sótão.

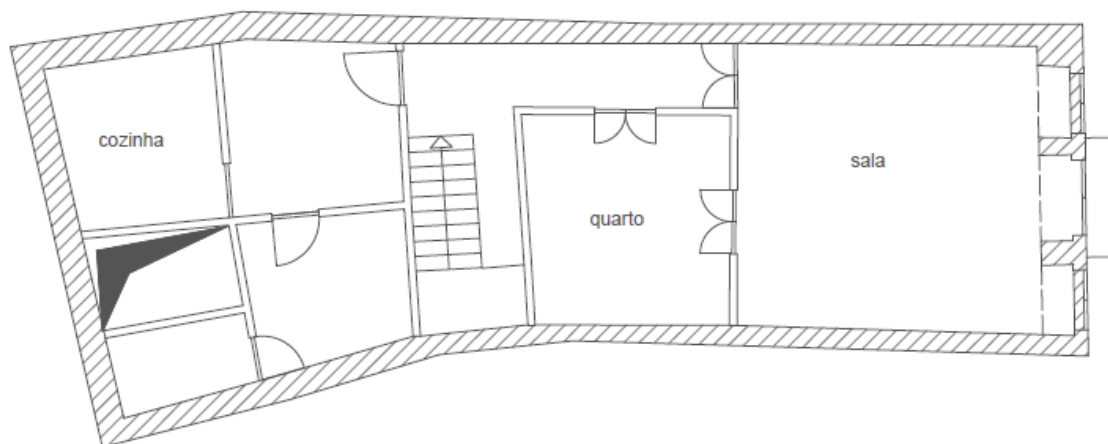


Fig. 6.7 - Planta do 1º andar

6.5. LEVANTAMENTO ESTRUTURAL

Não existindo qualquer desenho estrutural do edifício, a análise estrutural apresentada de seguida baseia-se naquilo que se conseguiu observar e interpretar no local. Esta análise originou as plantas da estrutura que constam no anexo 4, à escala 1:100 e com a respetiva legenda.

6.5.1. PLANTA DA CAVE E FUNDAÇÕES

A partir da análise realizada, desenhou-se a planta da cave e fundações seguinte, onde se verifica que a cave é escavada em terreno natural (ver figura 6.8).

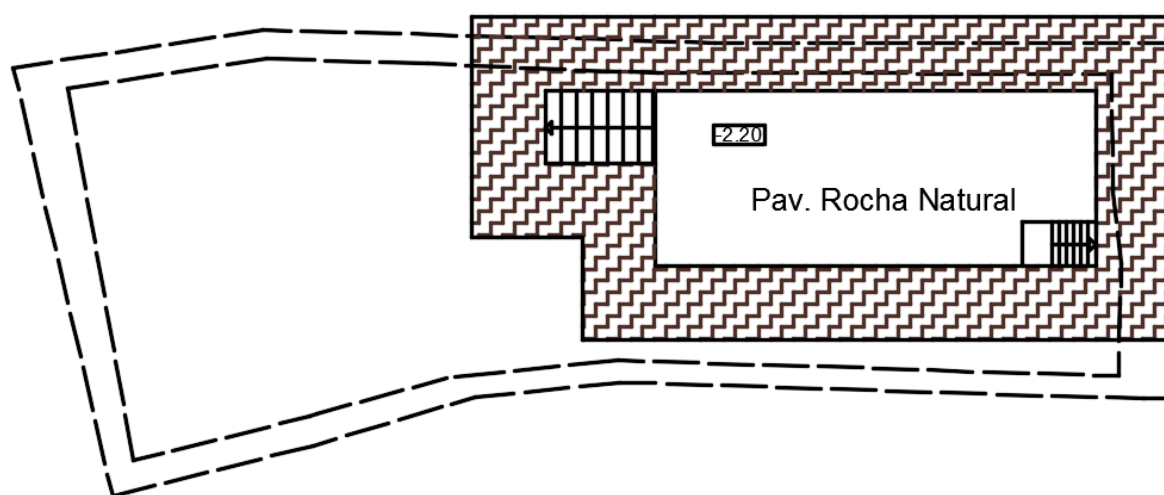


Fig. 6.8 – Planta estrutural da cave e fundações

Esta análise foi possível uma vez que o terreno em que o edifício se encontra situado é formado por rocha granítica, como se comprova na figura 6.9, em que é dada uma perspetiva da cave escavada em rocha.



Fig. 6.9 - Imagem da cave evidenciando o terreno natural granítico

Uma vez que o edifício tem apenas paredes resistentes de alvenaria no seu contorno, é provável que as fundações se desenvolvam ao longo das mesmas de forma contínua. Sendo o solo de fundação muito resistente (rocha granítica), é provável que as fundações não apresentem sobrelargura, tendo a fundação da mesma largura da parede.

Assim, o cenário mais provável é que as fundações sejam diretas, contínuas e pouco profundas.

6.5.2.PLANTA DO R/C

Na planta estrutural do R/C, apresentada na figura 6.10, é possível observar a direção do vigamento nas zonas em que o pavimento é revestido a soalho, a zona de pavimento térreo da cozinha e do corredor da entrada, assim como as paredes em tabique resistente que suportam a escada para o 1º andar.

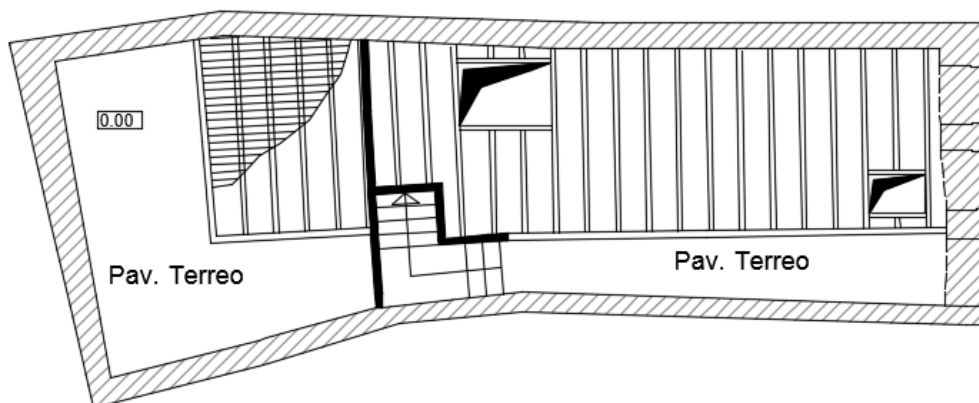


Fig. 6.10 – Planta estrutural do R/C

É de notar que esta análise é interpretativa, não sendo em muitos dos casos possível observar os elementos sem a execução de sondagens mais aprofundadas, como o levantamento do soalhos e tetos.

A direção do vigamento pode apenas ser observada no teto da cave, onde são visíveis as vigas de madeira de pinho de secção $0.08 \times 0.20 \text{ m}^2$, com um espaçamento de 50 cm a eixo, conforme a figura 6.11 ilustra, o que coincide com os valores adiantados no Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos [70], onde são indicadas secções entre os 0.08×0.18 e os $0.12 \times 0.25 \text{ m}^2$, para as vigas de edifícios construídos no início do séc. XX, data da construção em estudo.



Fig. 6.11 - Vigas do teto da cave

A ligação das vigas às paredes resistentes é feita por encastramento das vigas nas paredes de pedra, sendo a entrega das mesmas normalmente de $2/3$ da espessura da parede, ver figura 6.12 [70].



Fig. 6.12- Pormenor da ligação do vigamento às paredes de alvenaria

As informações levantadas sobre o vigamento do teto da cave foram extrapoladas para todos os pavimentos do edifício, sendo esses os dados utilizados no desenho de todo o vigamento.

O arranque das escadas é feito ao nível térreo, sendo as mesmas suportadas por paredes de tabique resistente.

É ainda de notar a existência de duas aberturas no pavimento para o acesso à cave, ambas realizadas sob a forma de “tampas” em madeira embutidas no soalho.

As paredes resistentes são em alvenaria de granito e possuem uma espessura entre 30 e 40 cm nas paredes que confrontam com outros edifícios (valor estimado), de 75cm na parede da fachada ao nível do R/C.

6.5.3. PLANTA DO 1º ANDAR

No 1º andar, como não houve a possibilidade de observar o vigamento uma vez que o teto do R/C ainda se apresenta em condições razoáveis e que o chão do 1º andar está revestido a alcatifa, foi considerado que o mesmo era idêntico ao visível no R/C, com vigas em madeira de pinho de secção 0.08x0.20 m² espaçadas de 50 cm a eixo e cobertas com um tabuado de 12 cm de largura e 2 cm de espessura, ver figura 6.13.

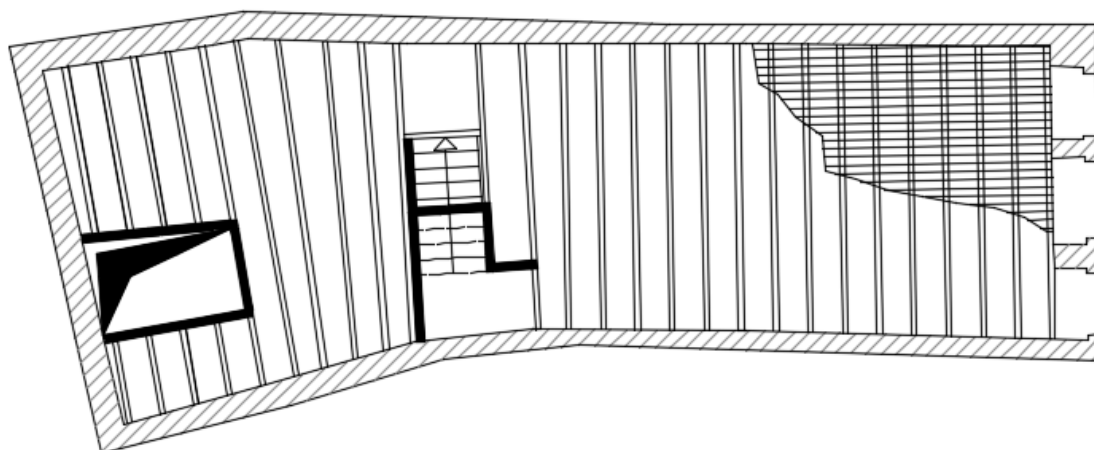


Fig. 6.13- Planta estrutural do 1º andar

As escadas de acesso ao 1º andar são suportadas por paredes de tabique resistente, assim como a abertura para a claraboia junto da parede de tardo do edifício.

A parede de fachada do edifício tem uma espessura de 65 cm, executada em alvenaria de granito, a qual tem três aberturas, uma para uma janela de varanda e duas para janelas de peito.

As paredes resistentes estendem-se até ao topo do 1º andar, conforme é visível na abertura existente junto da parede de tardo do edifício, como ilustra a figura 6.14.



Fig. 6.14 - Claraboia junto da parede de tardoz (desvão do telhado suportado por tabique)

6.5.4. PLANTA DA COBERTURA

De seguida é apresentada uma solução possível para a cobertura do edifício tendo em conta as informações que foi possível recolher nas visitas ao local (figura 6.15).

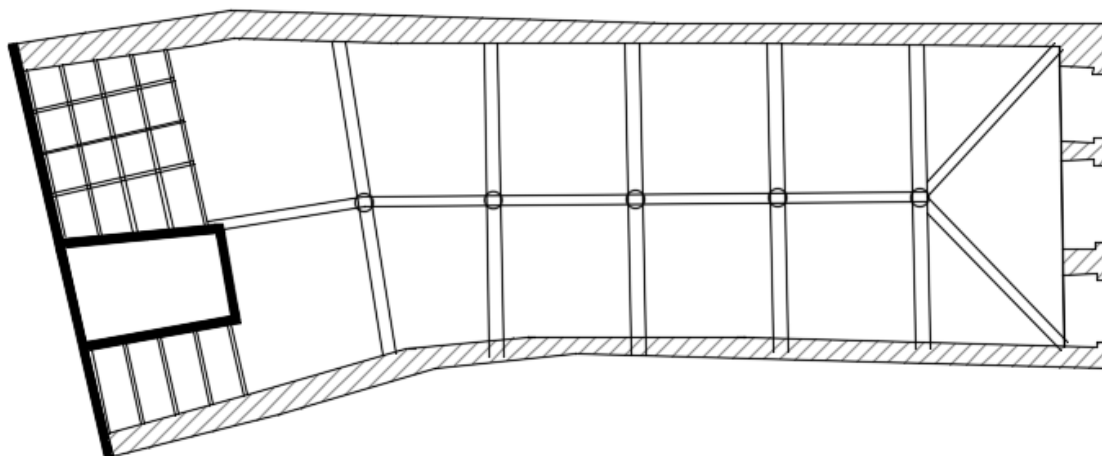


Fig. 6.15 – Planta estrutural da cobertura

Conforme referido anteriormente, a cobertura do edifício é de 3 águas, conforme é visível na figura 6.16.



Fig. 6.16 - Perspetiva da cobertura do edifício

Uma vez que o acesso ao desvão da cobertura não apresenta as condições de segurança necessárias para a visita sem a utilização de equipamento de segurança, só foi possível recolher algumas imagens da zona de acesso à mesma (figura 6.17), sendo possível identificar o tipo de estrutura de suporte das telhas nesta zona, sendo executada com varas apoiadas nas paredes de tabique resistente da abertura da claraboia, com ripas perpendiculares para o apoio das telhas.



Fig. 6.17 – Zona de acesso ao desvão da cobertura

Na parte mais central do edifício, devido às dificuldades de acesso, não é possível dizer com certeza qual o tipo de sistema estrutural da cobertura, havendo dúvidas entre a utilização de asna, madre e ripa ou, à semelhança da entrada, de vara e ripa para o suporte das telhas.

Na figura 6.14, é possível ver que o desvão da cobertura, na zona da parede de tardoz, é suportado por uma parede de tabique resistente.

6.6. LEVANTAMENTO CONSTRUTIVO

Depois de concluído o levantamento estrutural do edifício, são neste subcapítulo analisados os pormenores construtivos. Este levantamento foi feito nas visitas ao local através da observação dos elementos construtivos existentes.

6.6.1. PAREDES DE MEAÇÃO

As paredes de meação com os edifícios contíguos são simultaneamente as paredes resistentes identificadas no ponto 6.5.2.

Estas, à exceção da parede da fachada, não se encontram expostas exteriormente, uma vez que o edifício apenas apresenta uma frente livre.

Pelo interior, estas encontram-se rebocadas e regularizadas com argamassa de cal, conforme é visível na parede de tardoz do edifício, na qual ocorreu o destacamento da argamassa, deixando a alvenaria de pedra exposta (figura 6.18), permitindo assim a reconstituição construtiva do elemento.



Fig. 6.18 - Parede de alvenaria com reboco em argamassa de cal

6.6.2. PAVIMENTOS

O pavimento do edifício é revestido por um tabuado com espessura de cerca de 2 cm e 12 cm de largura, estando o mesmo unido por encaixe macho-fêmea e pregado ao vigamento. Depois de assentes, as tábuas do soalho eram afagadas manualmente a fim de obter uma superfície uniforme [70].

No primeiro andar, o soalho encontra-se revestido por alcatifa, sendo no entanto admissível que este é similar ao soalho do R/C.

O chão da cave está coberto por uma camada de terra e resíduos. No entanto, por a cave ser escavada na pedra, e devido à função de depósito de madeiras observada, acredita-se que não existiu qualquer tipo de pavimento na mesma, sendo o chão em pedra.

O pavimento térreo da zona de entrada, na zona que dá acesso ao primeiro andar, encontra-se revestido por um pavimento cerâmico cor de tijolo.

6.6.3. TETOS

Tradicionalmente os tetos dos edifícios do norte de Portugal são constituídos em madeira, utilizando um tabuado diretamente pregado ao vigamento (figura 6.19).



Fig. 6.19 - Teto de um dos compartimentos do edifício

6.6.4. PAREDES INTERIORES

As paredes não resistentes são feitas em madeira e são vulgarmente designadas tabiques. Os tabiques têm como principal função a compartimentação do edifício, sendo limitados pelas paredes estruturais. Estes são constituídos por um duplo tabuado, com tábuas colocadas na vertical e diagonal, ao qual é pregado o fasquiado para receber as argamassas de reboco e acabamento, ver figura 6.20 [70].

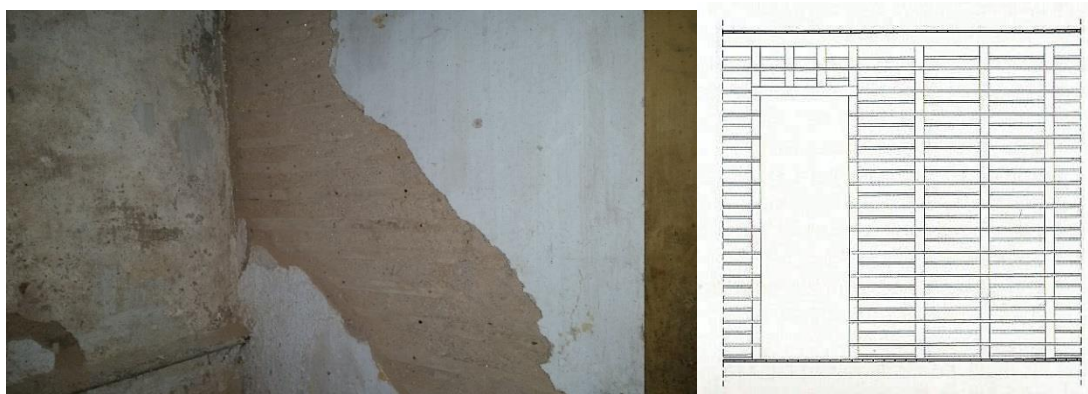


Fig. 6.20 - Parede em tabique com destaque do reboco e esquema de parede e tabique [70]

A localização das paredes interiores de tabique está dependente da estrutura dos sobrados, concretamente no que respeita à localização e orientação do vigamento, sobre o qual estão diretamente apoiadas [70].

Embora, pela sua constituição, as paredes de tabique não tenham capacidade para suportar esforços de compressão significativos, estas têm um papel importante no travamento da estrutura, mediante a ligação entre as paredes, pavimentos, escadas e coberturas, sendo decisivas para a capacidade resistente global do edifício.

6.6.5. CAIXILHARIA

A caixilharia exterior do edifício apresenta janelas de batente, em madeira. No 1º andar do edifício existem duas janelas de peito e uma janela de sacada central, todas elas pintadas de branco, ver figura 6.21.



Fig. 6.21 - Perspetiva da fachada do 1º andar

No R/C, a caixilharia é também em madeira, estando pintada de vermelho sangue-de-boi pelo exterior, conforme se pode ver na janela de peito e na porta de entrada de duas folhas que funciona como acesso ao 1º andar, à esquerda na figura 6.22. É de notar ainda uma porta de ferro pintada à mesma cor e que dá acesso ao R/C.

Em nenhuma das portas ou janelas se verifica a existência de bandeiras para a entrada de luz solar, assim como de elementos decorativos além do gradeamento da sacada e da janela do R/C.



Fig. 6.22 - Perspetiva da fachada, ao nível do R/C

A caixilharia interior é também diferente entre o R/C e o 1º andar. No R/C, as portas não são encimadas por bandeiras, ao passo que no 1º andar os vãos das portas são mais altos, apresentando as mesmas bandeira para iluminação dos compartimentos interiores.

Em ambos os pisos se verifica a existência de janelas interiores entre compartimentos, para a iluminação e ventilação dos mesmos (figura 6.23).



Fig. 6.23 - Porta interior do 1º andar e porta e janela interiores do R/C

As portadas encontram-se apenas divididas em duas folhas, uma vez que, assim como todo o edifício, também as caixilharias são estreitas, facilitando que as duas folhas fiquem recolhidas na parte interior do aro de gola das ombreiras da cantaria.

6.7. IDENTIFICAÇÃO DAS ANOMALIAS / PATOLOGIAS

A principal causa do aparecimento das anomalias em edifícios antigos decorre do envelhecimento dos materiais utilizados, o que leva a uma diminuição da resistência dos mesmos, e que, por consequência, leva a uma degradação de todo o edifício. Este envelhecimento inevitável dos materiais é ainda agravado pela falta de manutenção dos mesmos ao longo da vida útil dos edifícios, levando a uma progressiva degradação dos imóveis até estarem inabitáveis, o que implica maiores gastos na sua reabilitação.

Sendo o edifício em estudo centenário, e não havendo registo de qualquer tipo de intervenções no mesmo, poderá dizer-se que os materiais aí presentes há muito ultrapassaram o seu tempo de vida previsto. Assim, é normal que o mesmo apresente algumas anomalias, consequentes da sua idade e da parca manutenção efetuada.

As anomalias a seguir apresentadas foram levantadas através de inspeção visual do imóvel. No entanto sugere-se a utilização de técnicas de inspeção mais desenvolvidas para um estudo mais sólido e completo.

6.7.1. PAVIMENTOS E TETOS

As principais patologias verificadas nos pavimentos e tetos do edifício estão diretamente ligadas com a presença de água nos elementos dos mesmos, todos eles em madeira.

Estas anomalias aparecem principalmente nas zonas de ligação com os edifícios contíguos, de cêrcea mais elevada que o edifício em estudo, havendo problemas na drenagem de águas pluviais nesses locais, o que provoca a humedificação dos elementos (figura 6.24).



Fig. 6.24 - Infiltração de água pela cobertura e consequente deterioração dos tetos

Também na zona da cozinha do R/C, o teto se encontra muito deteriorado. Sendo esta uma zona húmida da casa e estando abrangida pela claraboia que ilumina todos os pisos (a qual apresenta o vidro partido), fica à mercê das condições climatéricas do exterior, o que agrava a deterioração da madeira dos elementos desta zona do edifício, como se observa na figura 6.25.



Fig. 6.25 - Degradação do teto da cozinha

Os pavimentos do R/C apresentam também alguma podridão, principalmente na zona sobreposta à cave do edifício, que é uma zona muito húmida e sem ventilação, condições propícias à degradação da madeira. A mesma apresenta locais de manifesta podridão, conforme comprova a figura 6.26.

O vigamento da cave apresenta-se bastante deteriorado, havendo algumas vigas onde se nota que a madeira é mais recente, levando a crer que essas vigas estão a substituir vigas que entretanto haviam apodrecido, conforme se pode observar na figura 6.26.



Fig. 6.26 - Degradação evidente do pavimento e vigamento sobrepostos à cave

É ainda visível a olho nu que o teto do 1º andar está ligeiramente abatido, principalmente na zona da claraboia das escadas conforme a figura 6.27 documenta, não sendo possível dizer com total certeza qual a causa, uma vez que não foi possível ter acesso ao desvão da cobertura para verificar o estado do vigaamento do teto e da cobertura. É no entanto provável que a mesma se deva à deformação excessiva das vigas da cobertura por flexão.



Fig. 6.27 – Claraboia das escadas, ligeiramente abatida

Esta análise peca por escassa uma vez que a maior parte do vigaamento se encontra oculto pelo tabuado, quer dos tetos, quer dos pavimentos.

Segundo José Amorim Faria, [70]

“Todas as operações implicam a remoção de telhas, ripas, forros e guarda-pós em coberturas e tetos falsos e revestimentos em pavimentos de modo a colocar a estrutura à vista tanto da parte inferior como superior. Realizar intervenções em estruturas sem remover os revestimentos de cobertura ou os tetos falsos é uma tarefa de muita elevada complexidade e que potencia riscos inaceitáveis, de intervenções deficientes, por não se encontrarem lesões ocultas importantes.”

6.7.2. COBERTURA

Pela análise da cobertura pelo seu exterior, a estrutura da mesma aparenta estar em bom estado de conservação, não sendo visíveis quaisquer abatimentos ou deformações na mesma, conforme se verifica na figura 6.28.



Fig. 6.28 - Perspetiva da cobertura tirada do edifício em frente

É no entanto possível, em alguns locais mais específicos, encontrar anomalias na mesma, como a falta de telhas em algumas zonas (figura 6.29), o que poderá originar infiltrações no edifício.

O remate da cobertura com o edifício contíguo (figura 6.29) não se encontra devidamente executado, daí que os tetos e as paredes que comunicam com esta ligação apresentem problemas de humidades, devidos a infiltrações provocadas por esta ligação deficiente.



Fig. 6.29 - Falta de telhas junto ao beiral e deficiente remate na ligação da cobertura com edifício contíguo

6.7.3. PAREDES DE MEAÇÃO

É nas paredes de meação que se verificam as principais anomalias em paredes no edifício, principalmente devido à presença de água nos elementos.

Na parede de tardo do edifício verifica-se o destacamento do reboco quase na totalidade da mesma, principalmente na zona em tabique, mas também na zona de alvenaria de pedra.

Este destacamento pode dever-se à humedificação da parede, que se encontra sob a claraboia. É de notar que na zona do desvão da cobertura, em tabique, o reboco é já quase inexistente.



Fig. 6.30 - Destacamento do reboco na parede de tardo do edifício

Existe ainda outro tipo de patologia nas paredes de meação com os edifícios contíguos, nomeadamente manchas de humidade.

As seguintes patologias encontram-se no topo das paredes do 1º andar, e por isso mesmo, pode concluir-se que a humidade presente nas paredes (figura 6.31) será proveniente das anomalias detetadas na cobertura do edifício (figura 6.29).



Fig. 6.31 - Manchas de humidade nas paredes de meação

6.7.4. VÃOS

O envelhecimento dos materiais da caixilharia está diretamente ligado à falta de manutenção a que estes elementos são sujeitos, levando ao elevado grau de degradação que os mesmos apresentam (figura 6.32).

Estando estes elementos diariamente expostos aos elementos atmosféricos, os cuidados a ter com os mesmos deveriam ser maiores, uma vez que a degradação destes poderá acarretar outras consequências mais graves, como o aparecimento de manchas de humidade nas paredes envolventes.



Fig. 6.32 - Elevado desgaste e descascamento da pintura da caixilharia exterior

O desgaste das caixilharias pode originar a entrada de água no edifício, culminando no aparecimento das já referidas manchas de humidade, conforme se pode constatar na figura 6.33, pela existência de uma mancha de humidade por baixo do peitoril da janela do R/C.



Fig. 6.33 – Mancha de humidade por baixo do peitoril da janela e estado da janela do R/C

6.8. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO - ARQUITETURA

Por reabilitação de edifícios, entendem-se as ações de intervenção necessárias e suficientes para os dotar de condições de segurança, funcionalidade e conforto, respeitando a sua arquitetura, tipologia e sistema construtivo [70].

Assim, a proposta para o caso em estudo passa por uma tentativa de adequar o mesmo ao mercado imobiliário atual, procurando a criação de espaços amplos e de qualidade, evitando recorrer a medidas demasiado pesadas ou intrusivas na estrutura do edifício.

Tentou evitar-se a existência de divisões interiores pequenas e sem luz natural, à exceção de casas de banho e arrumos.

Um ponto importante a referir é a necessidade de elevar um piso do edifício, homogeneizando a cêrcea da rua, conforme previsto na planta de Implantação do PP do CH [58], no anexo 1.

Conforme já foi referido no ponto 6.3, o uso destinado ao edifício é de habitação unifamiliar, sendo que é essa a maior procura que o edifício tem junto da imobiliária. Não é, no entanto, de excluir a hipótese de criar alojamento local, numa visão mais voltada para o negócio de arrendamento de quartos, por exemplo a estudantes.

6.8.1. PROPOSTA

Como foi referido anteriormente, é proposto que o edifício suba um piso, para que a cêrcea do arruamento fique homogeneizada, o que implica uma nova solução de fachada. Uma vez que o edifício vizinho, já reabilitado, apresenta no seu último piso uma varanda larga, que engloba os três vãos, essa mesma solução é proposta para o edifício em estudo, conforme a figura 6.34.



Fig. 6.34 - Proposta de alçado do edifício e edifício vizinho reabilitado

Além da subida de um piso, é de notar a eliminação da porta central no R/C, para no local colocar uma janela, uma solução mais lógica de acordo com o proposto para o interior do edifício

Ao nível do R/C propõe-se a criação de um compartimento amplo na entrada com 25 m², de uma casa de banho de serviço/ lavandaria, assim como a ampliação da cozinha com zona de refeições para uma área de cerca de 20 m² e a criação de uma dispensa no local da anterior casa de banho. As escadas de ligação ao 1º andar continuarão no mesmo local, sendo no entanto eliminado o corredor de acesso com a criação do espaço amplo da entrada (figura 6.35).

A iluminação do edifício com luz natural é possível através da manutenção da claraboia na cozinha e que cruza todos os pisos, a qual cria um foco de luz natural para a parte traseira do R/C.

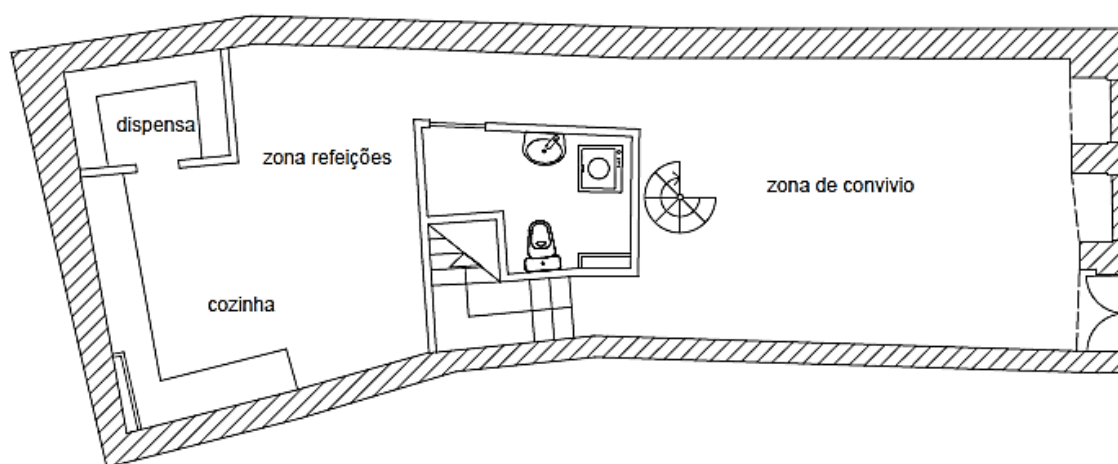


Fig. 6.35 - Planta do R/C

Para o aproveitamento da cave (figura 6.36) é proposta a criação de uma adega, sendo o acesso realizado através da abertura de uma escada em caracol na zona de convívio do R/C, desistindo assim de ambas as entradas atualmente existentes, por interferirem com a arquitetura proposta.

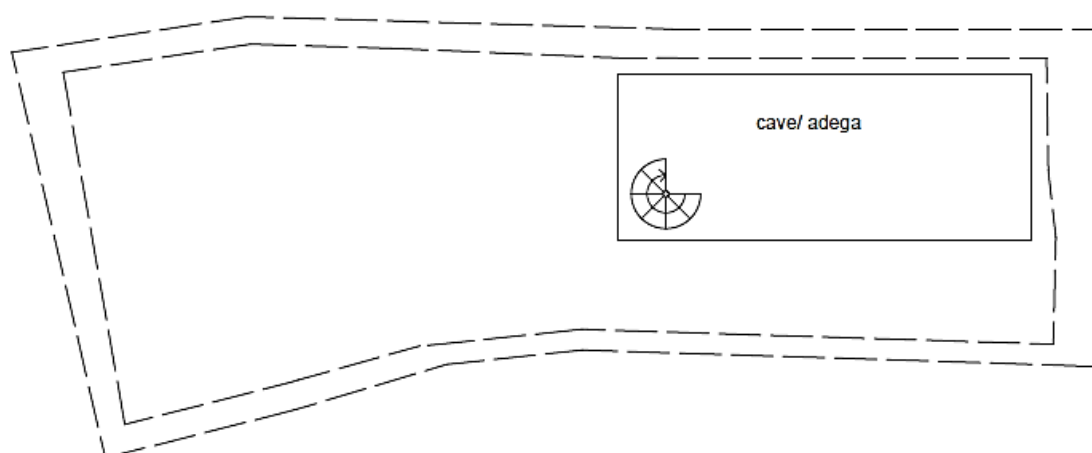


Fig. 6.36 - Planta da cave

No 1º andar é proposta a criação de dois quartos, ambos com casa de banho privativa, um com 13 m², o qual engloba a zona da antiga cozinha e uma sala interior, e outro com 19 m², na divisão que era utilizada como sala de estar (figura 6.37).

A envolvente do edifício implica que a chegada de luz natural aos compartimentos esteja limitada, obrigando a que a compartimentação do edifício seja pensada também em função da luz que é possível fazer chegar aos mesmos.

Deste modo, o quarto maior, do lado da fachada, tem luz natural assegurada pelas janelas existentes na mesma. No outro quarto, voltado para as traseiras do edifício, é sugerida a abertura de uma janela para a abertura de claraboia existente nessa zona, de modo a que exista um foco de luz natural.

As escadas de acesso ao segundo andar desenvolvem-se, paralelamente à escada existente, sendo necessário, para isso, demolir uma das paredes do atual quarto, conforme é demonstrado nas Plantas de Vermelhos e Amarelos (anexo 7).

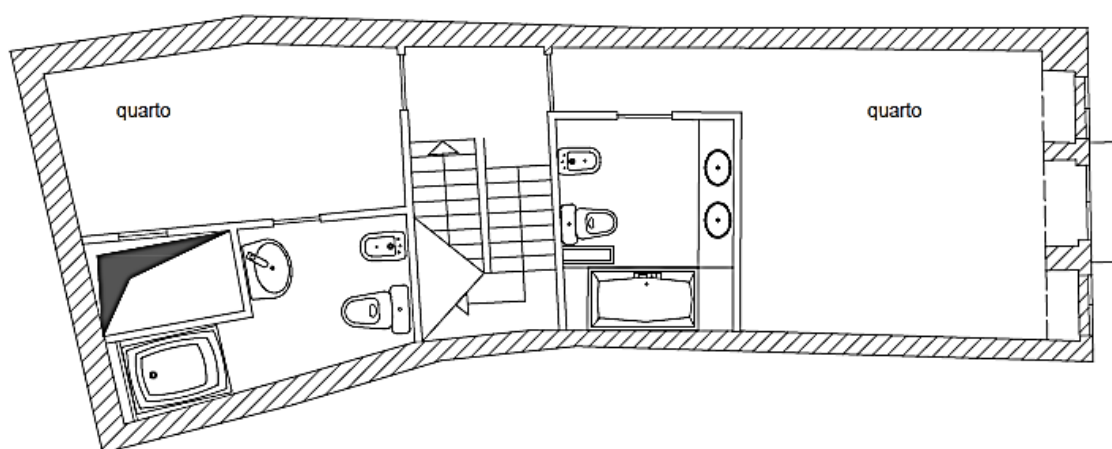


Fig. 6.37 - Planta do 1º andar

Para o 2º andar, a construir, é proposta a criação de uma *suite* e de uma zona de trabalho / escritório de 30 m² (figura 6.38).

Para a iluminação natural do quarto interior é sugerida, à semelhança do proposto para o primeiro andar, a criação de uma janela para a abertura da claraboia.

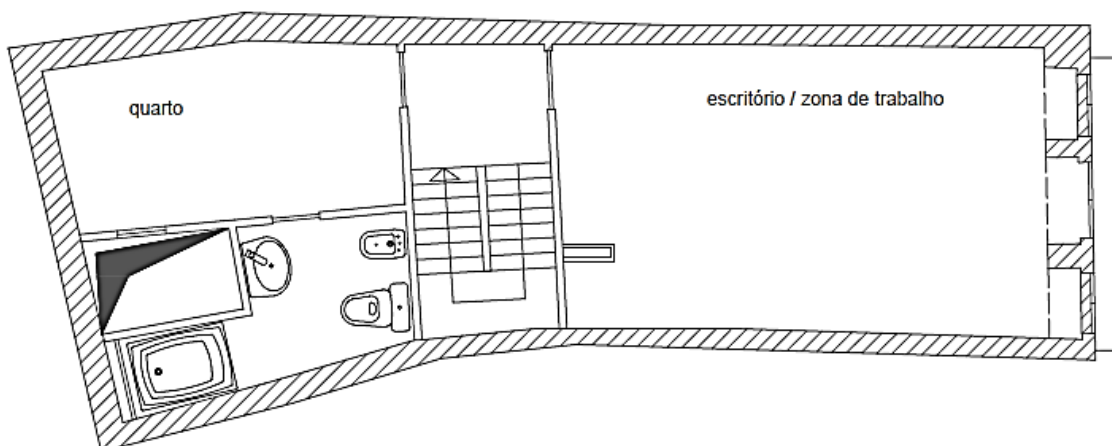


Fig. 6.38 - Planta do 2º andar

6.9. PROPOSTA DE SOLUÇÃO - ESTRUTURA

A intervenção estrutural tem por objetivo a garantia da estabilidade das estruturas, salvaguardando-as. Quando essa intervenção envolve ações de reabilitação sobre o edificado antigo, deve ser orientada no sentido da manutenção dos esquemas estruturais e dos materiais existentes, nomeadamente pela manutenção dos pisos de madeira, pela reabilitação de paredes de pedra, pela não demolição de paredes divisórias resistentes e pela não introdução de paredes divisórias pesadas sobre pavimentos leves e deformáveis [70].

Para medir a necessidade e dimensão estrutural a realizar é necessário um correto diagnóstico do estado da estrutura e dos seus elementos. Essa análise torna-se tanto mais credível quanto a utilização de equipamentos e técnicas utilizadas para complementar a inspeção visual realizada.

Assim, procurar-se-á realizar intervenções pouco intrusivas, dando preferência à reparação dos elementos existentes, em relação à substituição dos mesmos.

Embora o edifício vá sofrer o acréscimo de um piso, não parece ser necessário o reforço das fundações ou paredes de alvenaria, uma vez que não existe água no subsolo, nem foram detetadas, através da inspeção visual realizada, quaisquer anomalias nas paredes de alvenaria causadoras de preocupação quanto à capacidade resistente das mesmas.

A subida de um piso poderá ser executada em alvenaria de blocos de betão nas duas empenas laterais, em alvenaria de granito semelhante à existente na fachada principal e em alvenaria de blocos na parede das traseiras, embora se deva equacionar a eliminação da parede existente em tabique entre o R/C e a cobertura com a consequente substituição por alvenaria de blocos de betão ou, em alternativa, mais aconselhável por questões de economia, colocar ao nível da atual cobertura uma viga lintel metálica a separar o tabique existente da nova parede a executar em alvenaria de blocos de betão.

6.9.1. PROPOSTA DE REFORÇO LOCAL

As soluções de intervenção em pavimentos e coberturas são semelhantes e, por isso, são analisadas em conjunto neste ponto.

O apoio das vigas de madeira nas paredes deve ser feito com algum cuidado, para não originar a entrada de água que possa vir a danificar a madeira. É fundamental eliminar as causas de degradação (deficiente ventilação e presença de humidade por condensação ou água líquida proveniente das paredes, ou zonas húmidas das construções, por exemplo cozinhas e casas de banho) [70].

Embora não tenham sido detetadas anomalias visuais nas ligações, uma vez que o tabuado que cobre as vigas não permite verificar o estado destas, é importante verificar o estado destas ligações quando o tabuado dos tetos e pavimentos for retirado, uma vez que a degradação da ligação entre a estrutura dos pavimentos e as paredes resistentes tem consequências negativas quer para ações verticais quer para horizontais.

Foram detetados casos de degradação do vigamento, estando algumas vigas apodrecidas, quer pela ação da água, quer pela falta de ventilação dos locais.

É de notar que, em algumas vigas da cave já foi realizado algum trabalho de reabilitação, conforme demonstra a figura 6.39, através da colocação de uma nova viga em bom estado junto a uma viga original em mau estado.

Esta é uma solução utilizada na reabilitação de elementos com secção insuficiente para suportar as cargas atuantes, com fendas de grande dimensão, roturas localizadas e degradação por ataque de agentes biológicos ou ambientais. É importante referir que os novos elementos de madeira devem ter

um teor de humidade semelhante ao da madeira existente e que sejam tratados, uma vez que ficarão em contacto com peças de madeira deterioradas, passando, assim, a estar sujeitos a ataques de agentes biológicos [71].



Fig. 6.39 – Colocação de viga nova junto de viga degradada

As vibrações ou as deformações excessivas dos pavimentos podem advir do ataque de agentes bióticos, da aplicação de cargas não previstas ou do espaçamento excessivo do vigamento.

A introdução de novo vigamento intercalado com o existente constitui uma solução para reduzir as deformações excessivas verificadas nos pavimentos, uma vez que aumenta a rigidez da estrutura.

Quando as deformações são demasiado grandes, poderá introduzir-se uma viga no sentido perpendicular ao existente, reduzindo assim o vão a vencer. Embora seja uma solução eficaz, o aumento da espessura do pavimento leva a que não seja possível utilizá-la em todos os casos. É ainda necessário ter em atenção a necessidade de reforço nos apoios da viga na parede de alvenaria, uma vez que a mesma passa a receber grande parte da carga do pavimento [71].

Ambas as soluções podem ser executadas utilizando perfis metálicos, sendo o especial cuidado no seu dimensionamento devido à incompatibilidade de deformações entre as vigas existentes em madeira e os perfis metálicos, pois para além de as vigas de madeira apresentarem uma deformação residual devido à fluência, o seu módulo de deformabilidade é muito inferior ao do aço [70].

6.9.2. PROPOSTA DE REFORÇO GLOBAL

Existindo a necessidade de substituir todo o pavimento, uma solução muito usual é a da introdução de uma lajeta de betão sobre o vigamento, reforçando globalmente todo o pavimento (conforme figura 6.40). Esta solução tem como princípio a absorção dos esforços de tração pela madeira e dos esforços de compressão pelo betão, sendo essencial uma boa solidarização dos dois materiais, caso contrário a

lajeta de betão funcionará apenas como uma massa adicional, não contribuindo para a resistência do conjunto [71].

As principais vantagens deste tipo de solução são o aumento da rigidez do pavimento, o que reduz as vibrações e a melhoria considerável do conforto acústico e térmico (pelo aumento da sua massa). Tem no entanto algumas desvantagens, como o aumento da altura do pavimento e o aumento do peso significativo, podendo interferir, quando mal dimensionado, com a ligação pavimento-parede.

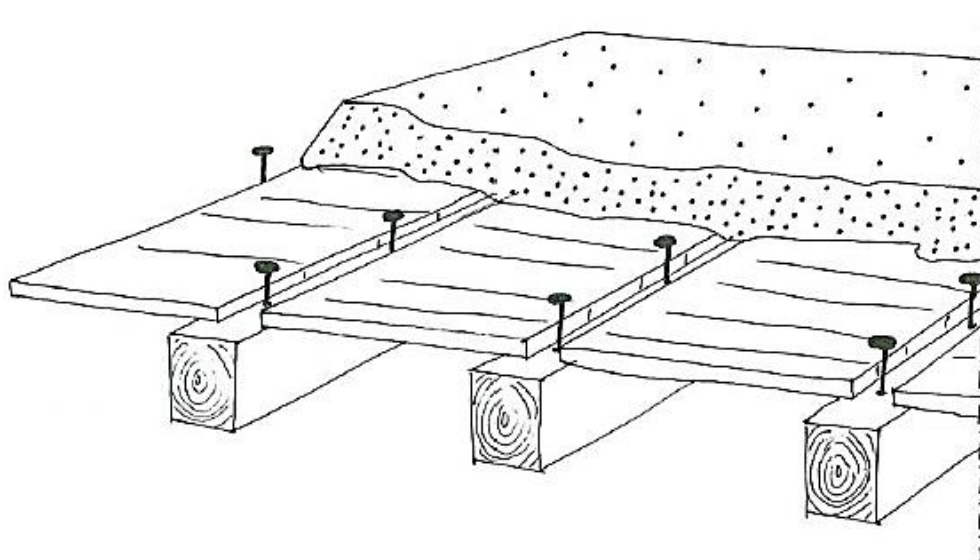


Fig. 6.40 – Lajeta de betão sobre pavimento de madeira [71]

6.9.3. PROPOSTA DE SUBSTITUIÇÃO

Quando a degradação das peças é tal que não é possível manter a maioria da mesma, a melhor solução é a completa substituição do elemento. No caso das vigas, estas devem ser substituídas por vigas de madeira com as mesmas características da pré-existente.

Nos casos em que foram demolidas paredes, é necessário ter em atenção a alteração do equilíbrio estrutural do edifício, pois existem elementos aparentemente não estruturais que se encontram a desempenhar essas funções, dando apoio a sobrados, coberturas ou escadas. Um erro construtivo muito frequente e de consequências desastrosas corresponde à supressão das paredes resistentes em madeira, muitas vezes de pequena espessura [70].

Assim, para garantir a manutenção do equilíbrio estrutural no edifício, é proposta a colocação de pórticos metálicos em substituição das paredes de tabique demolidas, corretamente dimensionados de forma a não permitir a deformação dos pavimentos adjacentes e aumentar a rigidez dos mesmos.

6.10. PROPOSTA DE SOLUÇÃO – ÁGUAS E SANEAMENTO

As instalações de abastecimento de águas e esgotos em edifícios antigos são rudimentares, sendo muitas vezes resultado de intervenções posteriores à construção do edifício e, por isso, na generalidade não aproveitadas quando o edifício é alvo de reabilitação [70].

No caso em estudo, não serão aproveitadas as redes de abastecimento e saneamento, não só devido ao mau estado em que as mesmas se encontram, mas também devido ao reposicionamento dos dispositivos de utilização de água pelo edifício.

A reformulação total que se propõe da rede é similar à da construção nova, devendo as instalações obedecer à legislação em vigor, com a particularidade de ser necessário respeitar os elementos de construção existentes, o que obriga a uma compatibilização complexa [70].

6.10.1. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A conceção de um sistema de abastecimento de água pressupõe a resposta às exigências de conforto e higiene, o cumprimento das exigências regulamentares e a necessidade de racionalização do consumo de água e de energia [70].

Os materiais a utilizar nas redes de abastecimento, em operações de reabilitação, são os materiais de uso corrente no mercado, como por exemplo o PVC, o aço inox, sendo a seleção feita de acordo com a facilidade de aplicação e fatores de ordem económica. As tubagens ficam suspensas nos tetos falsos, recorrendo a elementos isolantes de características elásticas nos pontos de fixação e evitando variações bruscas de diâmetro e direção, de forma a minimizar as vibrações e os ruídos.

O isolamento térmico das tubagens que transportam água quente é importante, principalmente para minimizar as perdas energéticas. Deve também assegurar-se a aplicação de espessuras mínimas de isolamento das tubagens de água fria de forma a assegurar a sua dessolidarização [70].

O sistema produtor de água quente, localizado na casa de banho do R/C, poderá ser, por exemplo, um termoacumulador elétrico.

6.10.2. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

A drenagem de águas residuais domésticas deve efetuar-se preferencialmente por gravidade, para todos os pisos que se situem acima da cota do arruamento exterior, sendo o ponto de ligação à rede pública um dos pontos que mais condiciona a conceção da rede predial, uma vez que este é muitas vezes imposto pela entidade gestora da rede pública [70].

A recolha das águas de sabão é efetuada a partir de ramais de descarga de cada aparelho sanitário até à caixa de pavimento, sendo depois conduzidas até ao tubo de queda respetivo (conforme anexo 6).

Nos sistemas de drenagem de águas residuais domésticas existe sempre ventilação primária, obtida pelo prolongamento dos tubos de queda até à sua abertura na atmosfera, dependendo a cota da abertura da geometria da cobertura.

6.10.3. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

As águas pluviais deverão ser recolhidas por caleiras ao nível da cobertura do edifício e encaminhadas, por gravidade, por intermédio de tubos de queda para a via pública, sendo a conceção geral da rede condicionada pelas características do edifício e pela rede predial existente.

Por serem exteriores à fachada, ao nível do R/C, é recomendável a utilização de tubos de queda em ferro fundido, por ser um material mais resistente.

6.11. PROPOSTA DE SOLUÇÃO – MELHORIA DO CONFORTO

6.11.1. MELHORIA DA QUALIDADE DO AR INTERIOR - VENTILAÇÃO

A organização da vida familiar, na atualidade, não permite efetuar a ventilação das habitações como no passado, pela abertura de janelas por curtos períodos atendendo a que os membros da família estão muito tempo ausentes da casa. Deve, pois, refletir-se sobre qual o princípio de ventilação a adotar [70].

Uma baixa taxa de renovação do ar pode conduzir a uma qualidade reduzida do mesmo, devido a uma elevada concentração de poluentes. E, aliada à falta de aquecimento, pode originar o aparecimento de condensações superficiais.

O projeto de ventilação, que não faz parte da prática corrente, é indispensável para uma melhoria de qualidade da construção e do conforto higrotérmico no interior dos edifícios [70].

A melhoria da qualidade do ar interior passa, assim, pela garantia da renovação do ar interior e pelo aquecimento da temperatura ambiente interior.

A ventilação das habitações deve ser geral e permanente, devendo a admissão de ar ocorrer nos quartos e nas salas e a exaustão nas cozinhas e nas casas de banho, conforme demonstra o exemplo da figura 6.41.

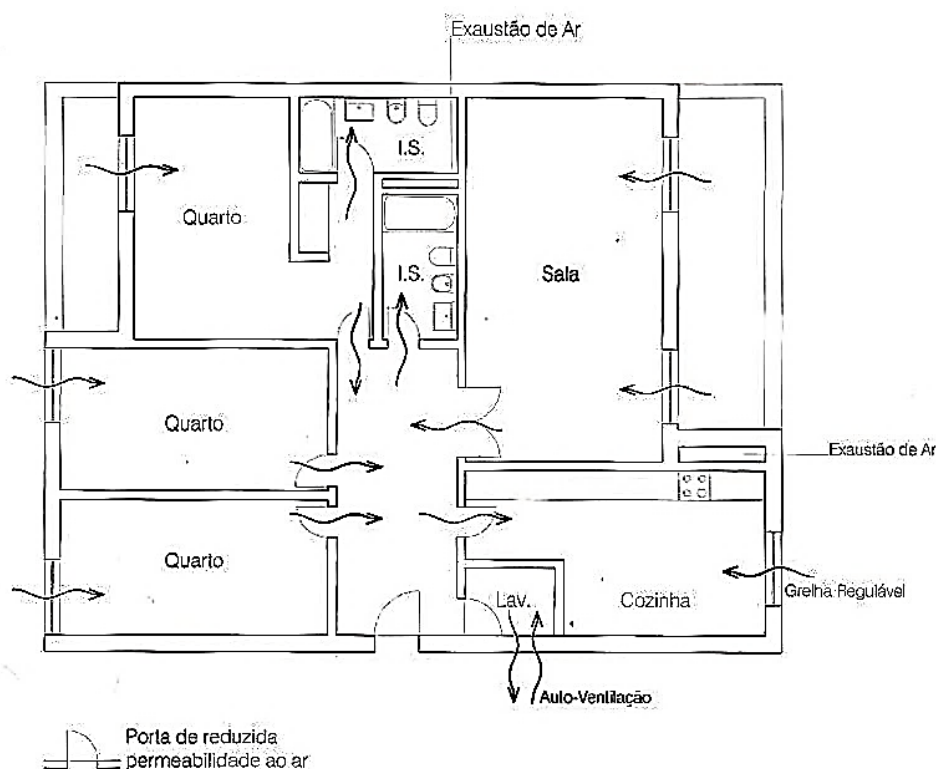


Fig. 6.41 - Exemplo esquemático de ventilação [70]

A admissão de ar deve ser feita na parede de fachada, na parte superior da caixilharia de forma a evitar o desconforto provocado pela entrada de ar.

A extração de ar nas instalações sanitárias pode efetuar-se de forma natural, através de grelhas associadas a condutas de extração, enquanto nas cozinhas a ventilação deve ser realizada de forma permanente com um ventilador individual mecânico associado de velocidade regulável pelo utilizador [70].

6.11.2. MELHORIA DO CONFORTO ACÚSTICO

A melhoria do conforto acústico no edifício pode verificar-se no isolamento dos ruídos vindos do exterior ou no isolamento sonoro entre compartimentos.

Segundo o artigo 5º do Decreto-lei 53/2014, que estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional, as operações de reabilitação encontram-se dispensadas do cumprimento de requisitos acústicos, com exceção das que tenham por objeto partes de edifício ou frações autónomas destinados a usos não habitacionais [72].

Como o edifício em estudo se destina apenas a uso habitacional, está dispensado do cumprimento de requisitos acústicos. No entanto, sugere-se algumas medidas para melhorara o seu conforto. Assim, para o isolar dos sons vindos do exterior, deve ser tido em atenção o nível de isolamento sonoro da caixilharia a colocar, sendo este o ponto da fachada de alvenaria mais suscetível à entrada do ruído.

Para o isolamento dos sons entre pisos, poderá ser colocado um elemento absorsor no tardo dos tetos falsos, uma solução que diminui o desconforto acústico, mas que tem o inconveniente de aumentar a espessura dos pavimentos, diminuindo o pé direito dos pisos.

6.11.3. MELHORIA DO CONFORTO TÉRMICO

A proteção térmica do edifício deve ser feita na envolvente do mesmo e nos vãos envidraçados.

Assim, o isolamento térmico da fachada pode, neste caso, ser executado pelo interior, pois a sua realização pelo exterior levaria a uma descaracterização da mesma.

Este isolamento é feito pela aplicação de um revestimento interior constituído por placas de gesso cartonado, associados a uma camada de isolamento térmico aplicada entre os perfis metálicos de suporte. Esta camada de isolamento deve ser constituída por painéis rígidos de lã mineral não hidrófila ou outro material de isolamento térmico compatível (conforme figura 6.42). Deve garantir-se uma caixa-de-ar não ventilada entre o isolamento térmico e a parede de alvenaria [70].

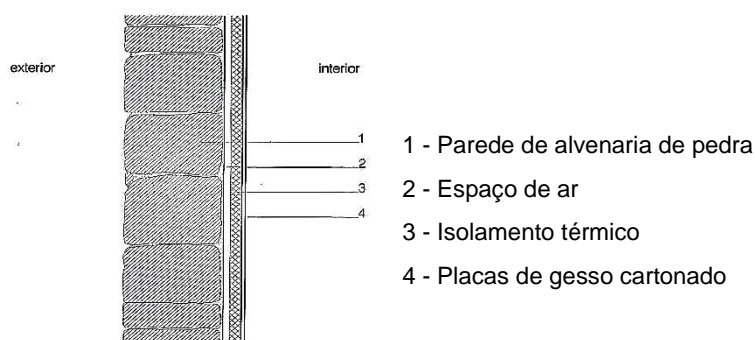


Fig. 6.42 - Esquema de isolamento pelo interior de parede de alvenaria de pedra [70]

Como a cobertura terá um desvão não útil, poderá adotar-se uma camada de isolamento térmico no desvão, sobre a esteira horizontal, constituído por painéis rígidos de lã mineral não hidrófila.

Os pavimentos térreos, nomeadamente os da cave e do R/C, deverão ser impermeabilizados e isolados através da colocação de uma barreira para-vapor e de uma camada de isolamento térmico.

A nova caixilharia a utilizar deve garantir o bom comportamento face às exigências, sendo fundamental que seja classificada ou sujeita a ensaios para avaliação do seu desempenho.

7

CONCLUSÃO

7.1. JUSTIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS OBJETIVOS

Este trabalho visou a produção de um conjunto de resultados no âmbito da reabilitação no Centro Histórico de Vila Real, que melhor se definem na sua Introdução.

Assim, nos capítulos 2, 3 e 4 são tratados, com detalhe, aspetos informativos sobre o local em estudo, o Centro Histórico de Vila Real e a população aí residente. Esta parte da dissertação mereceu uma pesquisa exaustiva, motivada pelo entusiasmo e a curiosidade sempre crescente do autor relativamente à evolução da sua cidade natal, impulsionado também pela vontade de compilar a informação num único documento.

No capítulo 5, após a análise das propostas efetuadas para o CH de Vila Real, é dada uma visão do autor sobre essa zona, que se deseja um centro urbano dinâmico onde seja possível “viver a pé” e onde seja evidente a forte ligação ao vizinho Douro, o que pressupõe o incremento turístico e a criação de condições logísticas que o potenciem, o que não se tem verificado.

A pouca atratividade do centro, aliada à desatualização dos edifícios existentes em relação à procura do mercado imobiliário, leva a população, principalmente a mais jovem, a fixar-se noutros locais da cidade, mais exteriores, e onde predomina a construção nova, que oferece padrões de conforto mais apetecíveis. O CH fica assim deserto ou entregue à população mais idosa, não havendo perspetivas de que os descendentes venham a ocupar edifícios cada vez mais degradados devido à falta de manutenção.

A recente demonstração do município em querer inverter este paradigma, que se manifesta pelo movimento criado em torno da reabilitação urbana, é um bom indicador no que toca à revitalização do CH, o qual se vê agora dotado de um plano de intervenção. A concretização deste plano deverá desejavelmente ser precedida e acompanhada em permanência por investimento público que vise a dinamização da zona e, consequentemente, a atração do investimento privado, ao qual a reabilitação do edificado está diretamente ligada.

Nesse contexto, no capítulo 6 deste trabalho, apresenta-se o estudo da reabilitação de um edifício do CH na perspetiva da arquitetura e da engenharia civil. Procura-se demonstrar que, com uma intervenção pouco intrusiva e logo relativamente económica, é possível dotar os edifícios do CH das comodidades existentes na construção moderna, sem no entanto comprometer a sua história e o seu carácter.

O edifício em estudo, que data do início do século XX, situa-se numa zona definida no PDM de Vila Real como Área de Interesse Patrimonial. Próximos do edifício existem vários pontos de interesse,

nomeadamente a Igreja de Misericórdia, construída em inícios do século XVI, e uma das casas de doçaria tradicional mais famosas da cidade.

A aposta na dinamização do núcleo histórico, nomeadamente da rua onde se situa o edifício, poderia ser complementada, como referido no capítulo 5, pela revitalização do comércio tradicional e da restauração.

Embora não possua estacionamento próprio, o edifício em estudo dispõe de estacionamento público subterrâneo próximo, na Av. Carvalho Araújo, ponto central do CH, que dista cerca de 100 metros do edifício. De resto, uma das necessidades de intervenção prioritária referidas no capítulo 5 é a criação de alternativas de estacionamento.

Para além do referido, as diversas propostas analisadas procuram regar ou restringir o trânsito automóvel na zona de modo a torná-la mais pedonal e, desse modo, mais atrativa e segura. Verificadas estas condições, o CH parece ser um local ideal para a fixação de população, incluindo a jovem, que procure não estar dependente do automóvel para as suas deslocações quotidianas.

Em suma, entende-se que o objetivo principal deste estudo, isto é, a definição de uma visão estratégica para o CH de Vila Real visando o aumento da dinâmica populacional, turística, económica e cultural, foi atingido. Se inicialmente se previa apresentar uma visão estratégica pessoal, a constatação da existência da ORU de VR, levou o autor deste trabalho a alterar o seu propósito inicial e a analisar a proposta do Município, seguindo as orientações que lhe pareceram mais relevantes.

Quanto ao objetivo estabelecido para o estudo de caso, inserido na visão geral do Município para a zona em estudo, também foi alcançado, uma vez que as soluções apresentadas do ponto de vista arquitetónico, estrutural, de redes de águas e saneamento, e construtivo são viáveis, apresentando um baixo grau de intrusão no edifício, mas melhorando o aspeto, o conforto e a segurança, podendo servir como um exemplo para o demais parque edificado a reabilitar.

Em relação aos “estudos prévios” apresentados nesta dissertação, realizados com base num levantamento histórico, num estudo dos movimentos demográficos e do parque edificado, assim como numa análise dos instrumentos de gestão territorial existentes, entende-se que estes podem constituir um documento de consulta para todos os que pretenderem investir no CH de Vila Real, pelo que se julga poder concluir terem sido os objetivos propostos plenamente atingidos.

7.2. PRINCIPAIS DIFICULDADES E LIMITAÇÕES AO ESTUDO EFETUADO

A principal dificuldade encontrada no decorrer do trabalho foi a procura de um caso de estudo. Em rigor, nenhum dos edifícios que o autor visitou e para os quais obteve previamente permissão de acesso, dispunha de quaisquer elementos desenhados, essenciais para o desenvolvimento deste estudo. Assim, após várias tentativas em encontrar um edifício com peças desenhadas, optou-se pelo levantamento à fita de todo o edifício, num processo que levou a alguns atrasos nos prazos inicialmente estipulados pelo autor.

7.3. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

Relativamente ao estudo de caso, este poderá ser complementado com um estudo de viabilidade económica, assim como a conclusão dos estudos efetuados, quer ao nível da utilização de técnicas de diagnóstico mais precisas, quer ao nível da pormenorização construtiva.

Sugere-se ainda a criação de um regulamento de carácter técnico, de intervenção nos edifícios do CH de Vila Real, contendo considerações gerais para todos os imóveis dessa zona.

Do ponto de vista do autor, o facto de não existirem projetos de nenhum dos edifícios a que teve acesso ou é uma manifesta falta de sorte, ou é um problema da generalidade do edificado antigo, sendo esta última a hipótese mais credível. Uma vez que a inexistência de desenhos dificulta e atrasa a execução de estudos de reabilitação, sugere-se o levantamento faseado da arquitetura dos edifícios, facilitando futuras intervenções nos mesmos.

Esta atividade poderá ser realizada por estudantes da UTAD no âmbito de disciplinas da respetiva formação académica, bem como por estagiários a contratar pela CMVR para esse efeito, já que os resultados a procurar constituirão uma maior valia significativa para os investidores potenciais e para as diversas imobiliárias a operar na zona.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] SOUSA, Fernando de; GONÇALVES, Silva (1987) - *Memórias de Vila Real*. Vila Real: Arquivo Distrital de Vila Real, Câmara Municipal de Vila Real. 2 vols.
- [2] TEIXEIRA, Ricardo (Coord.) (2008) - *Vila Velha. Novas Memórias*. Vila Real: Câmara Municipal de Vila Real.
- [3] AZEVEDO, João Ayres de (1890) - *Origens de Villa Real*. Coimbra: Imprensa da Universidade.
- [4] SOUSA, Fernando de (1989) - “Vila Real. A memória de uma cidade”. In *Separata da Revista da Faculdade de Letras*. IIª série. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto. 271-286.
- [5] FERREIRA, Francisco Edgar (1999) – *Contos da “Bila”*. 2ª edição revista e aumentada. Vila Real: Câmara Municipal de Vila Real. 18-28.
- [6] SIPA (2011) – “Núcleo Urbano da Cidade de Vila Real”. [Consultado a 25-09-2015] Disponível em http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=27968
- [7] LEAL, Augusto (1886) – *Portugal Antigo e Moderno*. “Villa Real”. 11º Volume. Lisboa: Livraria Editora de Tavares Cardoso e Irmão. 926-1041.
- [8] POLIS Vila Real (2003). Exposição “Avenida Carvalho Araújo. Memória de um terreiro medieval”. *Projeto POLIS Avenida (Anteprojecto)*. Vila Real: Câmara Municipal de Vila Real.
- [9] CAPELA, José Viriato (Coord.) (2006) - *As Freguesias do Distrito de Vila Real nas Memórias Paroquiais de 1758. Memórias, História e Património*. Braga: Universidade do Minho.
- [10] *Autoestradas XX*. (s/d) - “Vila Real” [Consultado a 23-09-2015] Disponível em <http://aetransmontana.pt/aesite/vila-real/>
- [11] UTAD (s/d) - “Arte Paisagista no Norte de Portugal. Inventário de Sítios de Interesse” [Consultado a 23-09-2015] Disponível em <http://www.artepaisagista.utad.pt/consreg2.asp?ID=91>
- [12] SOUSA, Adriano (2011) – “Município de Vila Real. A mobilidade nas cidades médias”. (4º Congresso Internacional da Rede CIUMED – 21 e 22 de setembro de 2011). [Consultado a 20-09-2015] Disponível em <http://www.cm-santarem.pt/ordenamento/projectos/Paginas/Congressos%20e%20Publica%C3%A7%C3%B5es.aspx>
- [13] Circuito Internacional de Vila Real (2015) – “História”. [Consultado a 10-10-2015] Disponível em <http://www.civr.pt/about-us/nascimento/#more-17>
- [14] MENDES, Fábio (2014) – “História do Circuito de Vila Real”. [Consultado a 10-10-2015] Disponível em <http://vilarealracing.com/2014/12/18/historia-do-circuito-de-vila-real/>
- [15] Município de Vila Real (2015) – “Circuito de Vila Real. Declarações de antigos pilotos”. [Consultado a 10-10-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/index.php/conhecer/circuito-de-vila-real>
- [16] *PÚBLICO* [online] (2005-08-14) - “Iniciativa Polis em Vila Real fica aquém do prometido”. [Consultado a 25-09-2015] Disponível em <http://www.publico.pt/local-porto/jornal/iniciativa-polis-em-vila-real--fica-aquem-do-prometido-34664>
- [17] *Região D'Ouro* [online] (2014) - “CIP acredita na potencialidade de Vila Real”. [Consultado a 25-09-2015] Disponível em <http://regiaodouro.com/index.php/regional/vila-real/item/850-cip-acredita-na-potencialidade-de-vila-real/850-cip-acredita-na-potencialidade-de-vila-real>

- [18] SAPODESORTO (05-12-2014) – “Corridas do WTCC esgotam hotelaria em Vila Real” [Consultado a 10-10-2015] Disponível em <http://desporto.sapo.pt/motores/artigo/2014/12/05/corridas-do-wtcc-esgotam-hotelaria-em-vila-real>
- [19] INE – Instituto Nacional de Estatística (2012) – *Censos 2011. Resultados Definitivos Norte*. Lisboa: INE.
- [20] INE – Instituto Nacional de Estatística (2002) – *Censos 2001. Resultados Definitivos Norte*. Lisboa: INE.
- [21] Câmara Municipal de Vila Real (2015) – *Operação de Reabilitação Urbana. Centro Histórico. 3ª Fase – Proposta*. Porto: GIPP – Gestão Integrada de Projetos e Planeamento, Lda. [Consultado a 12-10-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/index.php/participar/discussao-publica>
- [22] Câmara Municipal de Vila Real – “Mensagem do Presidente”. [Consultado a 14-10-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/regeneracaourbana/index.php/o-projeto/mensagem-do-presidente>
- [23] *Diário da República*, 2ª série - Nº57 - 22 de março de 2011- Aviso nº 7317/2011 – “Plano Diretor Municipal de Vila Real”.
- [24] Direção Regional da Cultura do Norte (DRCN) – “Classificação de Património”. [Consultado a 14-10-2015] Disponível em <http://www.culturanorte.pt/pt/servicos/classificacao-de-patrimonio/>
- [25] NOGUEIRA, Vítor (2001) - *Águas Públicas de Vila Real. Do século XIII ao século XX*. Vila real: SMAS - Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Vila Real.
- [26] PACHECO, Joaquim Gaudêncio Rodrigues (1907) - «Aguas de Villa Real: Reconhecimento Geo-Hidrológico da Região». *Revista de Obras Publicas e Minas*, nº451. Lisboa: Imprensa Nacional. 317-344.
- [27] EMAR – Água e Resíduos de Vila Real. “EMARVR”. [Consultado a 13-10-2015] Disponível em <http://emar-vr.com/empresa/historia/>
- [28] CABRAL DE MORAES, Luís (1897) - "A luz elétrica em Vila Real", *Revista de Obras Públicas e Minas*. Tomo XXVIII, nº327 e 328.
- [29] “A eletricidade em Vila Real” - [Consultado a 20-10-2015] Disponível em <http://energiaelectrica.no.sapo.pt/emportug.htm>
- [30] Museu da Vila Velha (2008) - “Exposição - A central do Biel”. [Consultado a 20-10-2015] Disponível em http://mvv.cm-vilareal.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=52%3Aexposi-a-central-do-bielq&Itemid=38
- [31] “Central do Biel” - [Consultado a 20-10-2015] Disponível em <https://arquivodememoriasvr.wordpress.com/memorias-marcantes/percursos-da-memoria/central-do-biel/>
- [32] GUEDES, Manuel (1992) – “7 de Junho de 1892 – Concessão para a Instalação da Luz Elétrica em VILA REAL”. Seminário “Pequenas Máquinas Elétricas” UTAD. DEEC-FEUP.
- [33] ALVES, Jorge (2000) - "Cooperativismo e Eletrificação rural. A Cooperativa Elétrica do Vale d'Este" in *Boletim Cultural*, nº 17. Câmara Municipal de Vila nova de Famalicão. 23-24.
- [34] SAPO (2008) - “Vila Real: Primeira central hidroelétrica de Portugal vai ser um museu”. [Consultado a 21-10-2015] Disponível em <http://noticias.sapo.pt/lusa/artigo/af7353740d635d69c8eb65.html>

- [35] PINTO, Ricardo – “centrais elétricas no distrito de Vila Real” [Consultado a 21-10-2015] Disponível em http://www.wikienergia.pt/~edp/index.php?title=Centrais_el%C3%A9ctricas_no_Distrito_de_Vila_Real
- [36] EDP “Centros Produtores”. [Consultado a 21-10-2015] Disponível em http://www.a-nossa-energia.edp.pt/centros_produtores/producao.php?cp_type=he&map_type=he
- [37] MADUREIRA, Carlos e BAPTISTA, Victor (2002) – *Hidroeletricidade em Portugal. Memória e Desafio*. Lisboa: REN - Rede Elétrica Nacional, S.A.
- [38] Comissão Nacional Portuguesa de Grandes Barragens (CNPGB) - “Barragens de Portugal” - [Consultado a 21-10-2015] Disponível em http://cnpgb.apambiente.pt/gr_barragens/gbportugal/index.htm
- [39] GALP ENERGIA - “O Mercado em Portugal”. [Consultado a 23-10-2015] Disponível em <http://www.galpenenergia.com/PT/agalpenenergia/os-nossos-negocios/Gas-Power/Gas-Natural/Paginas/Mercado-em-Portugal.aspx>
- [40] ERSE (Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos) – “Gás natural”. [Consultado a 23-10-2015] Disponível em <http://www.erse.pt/pt/gasnatural/Paginas/default.aspx>
- [41] Distribuição Gás Natural - “Duriensegás – Sociedade Distribuidora de Gás Natural do Douro, S.A.”. [Consultado a 23-10-2015] Disponível em <http://galpgasnaturaldistribuicao.pt/Quem-somos/Operadores-da-Rede-de-Distribuicao/Duriensegas>
- [42] Câmara Municipal de Vila Real – “Regeneração Urbana de Vila Real/3ª fase/Alterações”. Anexo VII - Instrumentos de Gestão do Território. [Consultado a 23-10-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/regeneracaourbana/index.php/fase-3>
- [43] SALDANHA, Júlia - “Cronologia das telecomunicações em Portugal”. *Cronologias*. 33-39.
- [44] SANTOS, Rogério (1998-1999) – “História das Telecomunicações em Portugal”. [Consultado a 29-10-2015] Disponível em <http://www.bocc.ubi.pt/pag/santos-rogerio-historia-telecomunicacoes.pdf>
- [45] Infraestruturas de Portugal – “Estradas”. [Consultado a 20-10-2015] Disponível em <https://www.estradas.pt/calculador-portagens?AspxAutoDetectCookieSupport=1>
- [46] Autoestradas XXI – “Traçado” - [Consultado a 20-10-2015] Disponível em <http://aetransmontana.pt/aesite/tracado/>
- [48] Autoestradas XXI – “Viaduto do Corgo” - [Consultado a 20-10-2015] Disponível em <http://aetransmontana.pt/aesite/viaduto-do-corgo/>
- [49] RODRIGUES, António (2015) - “Avião entre Bragança e Portimão vai custar 148 euros”. *Público*. 28/05/2015. [Consultado a 20-10-2015] Disponível em <http://www.publico.pt/local/noticia/viagem-entre-braganca-e-portimao-vai-custar-148-euros-1697233>
- [50] Corgobus (2012) – “A Empresa”. [Consultado a 20-10-2015] Disponível em <http://www.corgobus.pt/index.php/a-empresa>
- [51] Constituição da República Portuguesa. VII Revisão Constitucional (2005) - [Consultado a 25-10-2015] Disponível em <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Documents/constpt2005.pdf>
- [52] Apontamentos da cadeira de Planeamento do Território (2015) - Capítulos 4 e 5 - Sistemas de planeamento. Porto: FEUP.

- [53] *Diário da República*, 1.^a série — N.º 93 - 14 de maio de 2015 - Decreto-Lei n.º 80/2015. “Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”.
- [54] *Diário da República*, 2.^a série — N.º 87 – 7 de maio de 2013 – Regulamento n.º 158/2013. “Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação”.
- [55] *Diário da República*, 2.^a série – N.º 8 - Regulamento n.º 25/2010 - “Regulamento e Tabela de Taxas Municipais”.
- [56] Município de Vila Real - GeoReal - Sistema de Informação Geográfica - Ortofotomapas “Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo - PDM de Vila Real”.
- [57] DGT - Direção Geral do Território. SNIT - Sistema Nacional de Informação Territorial – “Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo – Vila real”. [Consultado a 26-10-2015] Disponível em <http://www.dgterritorio.pt/AcessoSimples/plantas.aspx?CONCNAME=VILA%20REAL&TI=PDM&IDIGT=263&TP=TODO>
- [58] *Diário da República*, 2.^a série – N.º 232 – 7 de outubro de 2003 – Declaração n.º 307/2003. “Regulamento do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Vila Real”.
- [59] *Diário da República*, 1.^a série – N.º 206 - 23 de outubro de 2009 - Decreto-Lei n.º 307/2009. “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”.
- [60] IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2013) - *Manual de apoio. Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana*. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- [61] *Diário da República*, 1.^a série – N.º 259 - 5 de novembro de 1976 - Decreto-Lei n.º 794/76.
- [62] *Diário da República*, 1.^a série – N.º 176 – 31 de julho de 1996 - Decreto-Lei n.º 105/96.
- [63] *Visão* [online]. 18-02-2014. “Câmara define áreas prioritárias para a reabilitação urbana em Vila Real”. [Consultado a 28-10-2015] Disponível em <http://visao.sapo.pt/lusa/camara-define-areas-prioritarias-para-a-reabilitacao-urbana-em-vila-real=f769956>
- [64] DGT - Direção Geral do Território. SNIT - Sistema Nacional de Informação Territorial – “Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo - Centro Histórico da Cidade”. [Consultado a 26-10-2015] Disponível em <http://www.dgterritorio.pt/AcessoSimples/plantas.aspx?CONCNAME=VILA%20REAL&TI=PDM&IDIGT=263&TP=TODO>
- [65] Câmara Municipal de Vila Real – “Regeneração Urbana - O Projeto - Enquadramento”. [Consultado a 05-11-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/regeneracaourbana/index.php/o-projeto/enquadramento>.
- [66] LEITE, Vítorio – “Cidade destacada - Memória descritiva e justificativa - Esquema de faseamento - Quadro de áreas - Estimativa orçamental”. [Consultado a 05-11-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/regeneracaourbana/index.php/propostas-classificacao>
- [67] Câmara Municipal de Vila Real - “Regeneração Urbana - Relatório do Júri” [Consultado a 06-11-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/regeneracaourbana/index.php/propostas-classificacao>
- [68] FERREIRA, Ana; BICHO, João - “Memória Descritiva e Justificativa. Regeneração Urbana - Um novo Impulso Vila Real”. [Consultado a 06-11-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/regeneracaourbana/index.php/propostas-classificacao>.

[69] PORFÍRIO, Nuno – “Concurso (Ideias) do Plano de Regeneração do Centro Histórico de Vila Real. [Consultado a 06-11-2015] Disponível em <http://www.cm-vilareal.pt/regeneracaourbana/index.php/propostas-classificacao>

[70] FREITAS, Vasco (Coord.) (2012) - *Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos*. Porto: FEUP. Ordem dos Engenheiros da Região Norte.

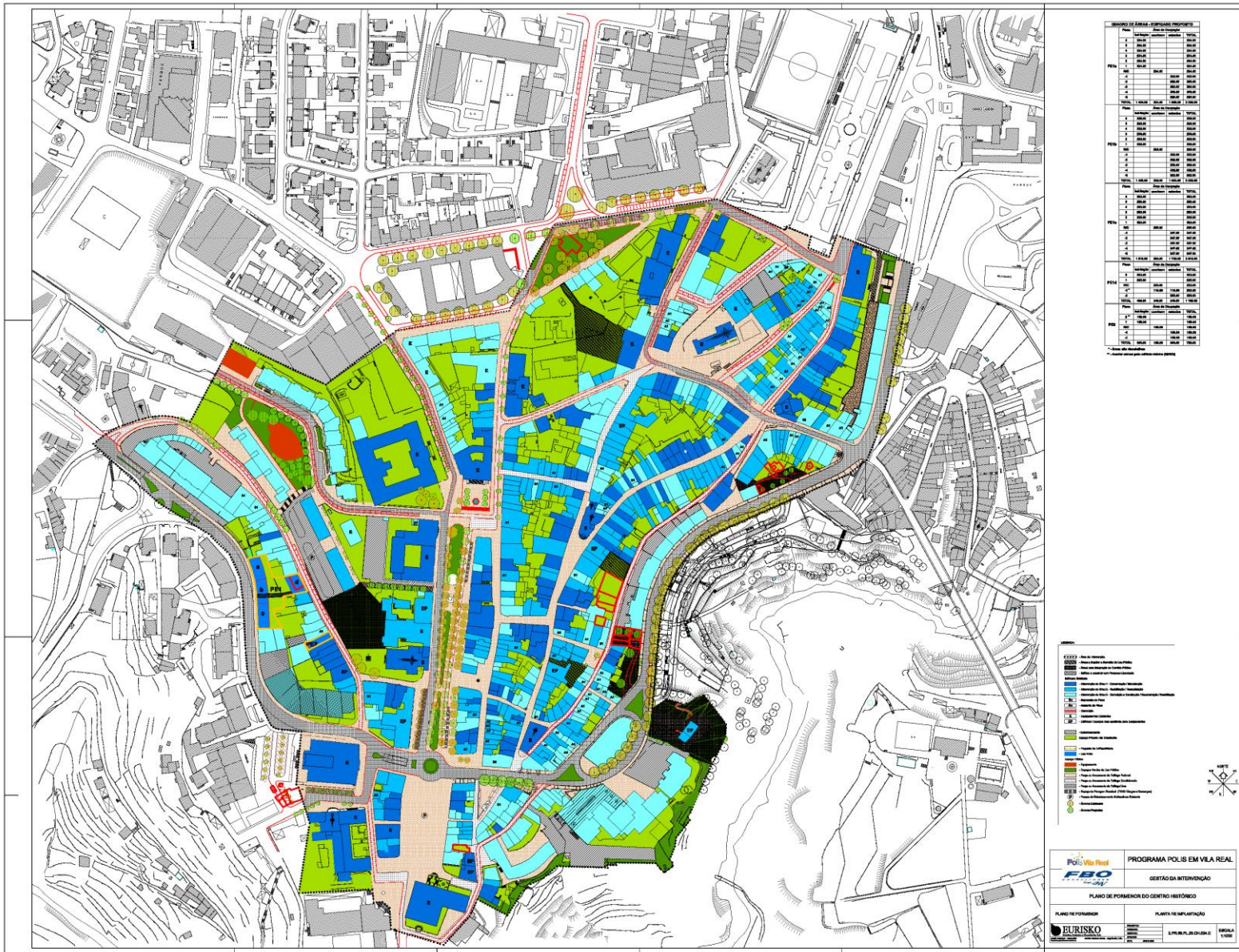
[71] BRANCO, Jorge (2014). “Reforço de elementos existentes de madeira”. *Seminário Intervir em construções existentes de madeira*. Guimarães: Universidade do Minho, ISISE, Departamento de Engenharia Civil. 71-86

[72] *Diário da República*, 1.^a série — N.º 69 — 8 de abril de 2014 - Decreto-lei 53/2014

ANEXOS

A1

PLANTAS DO PLANO DE PORMENOR DE VILA REAL

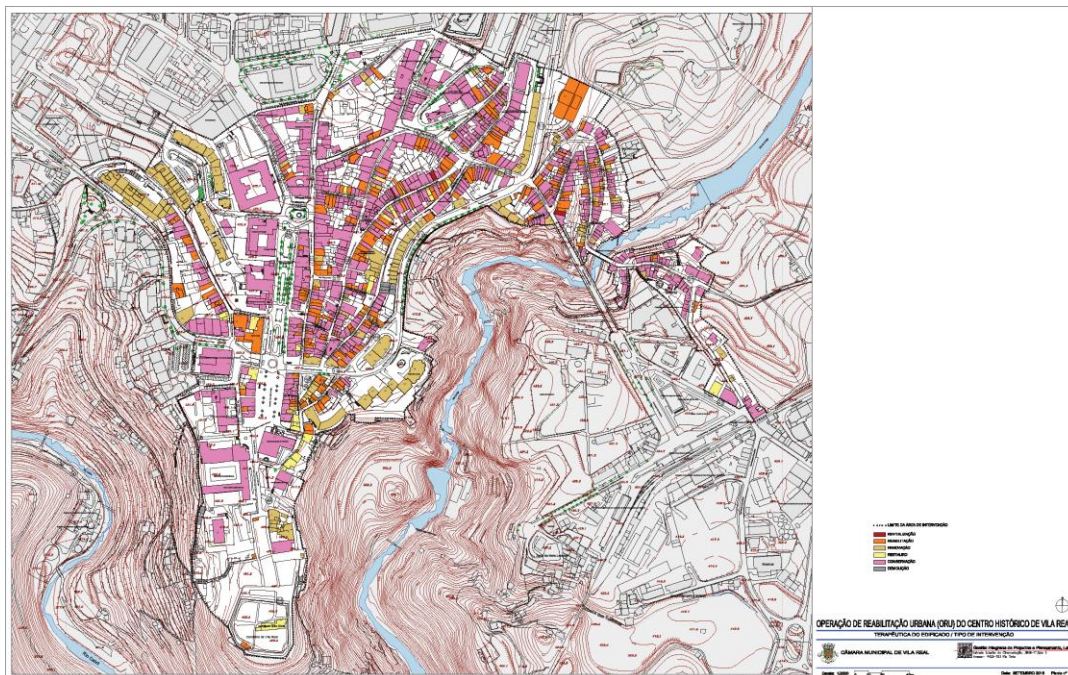


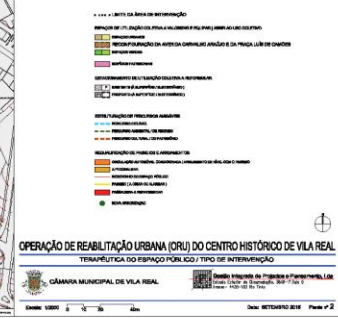
A2

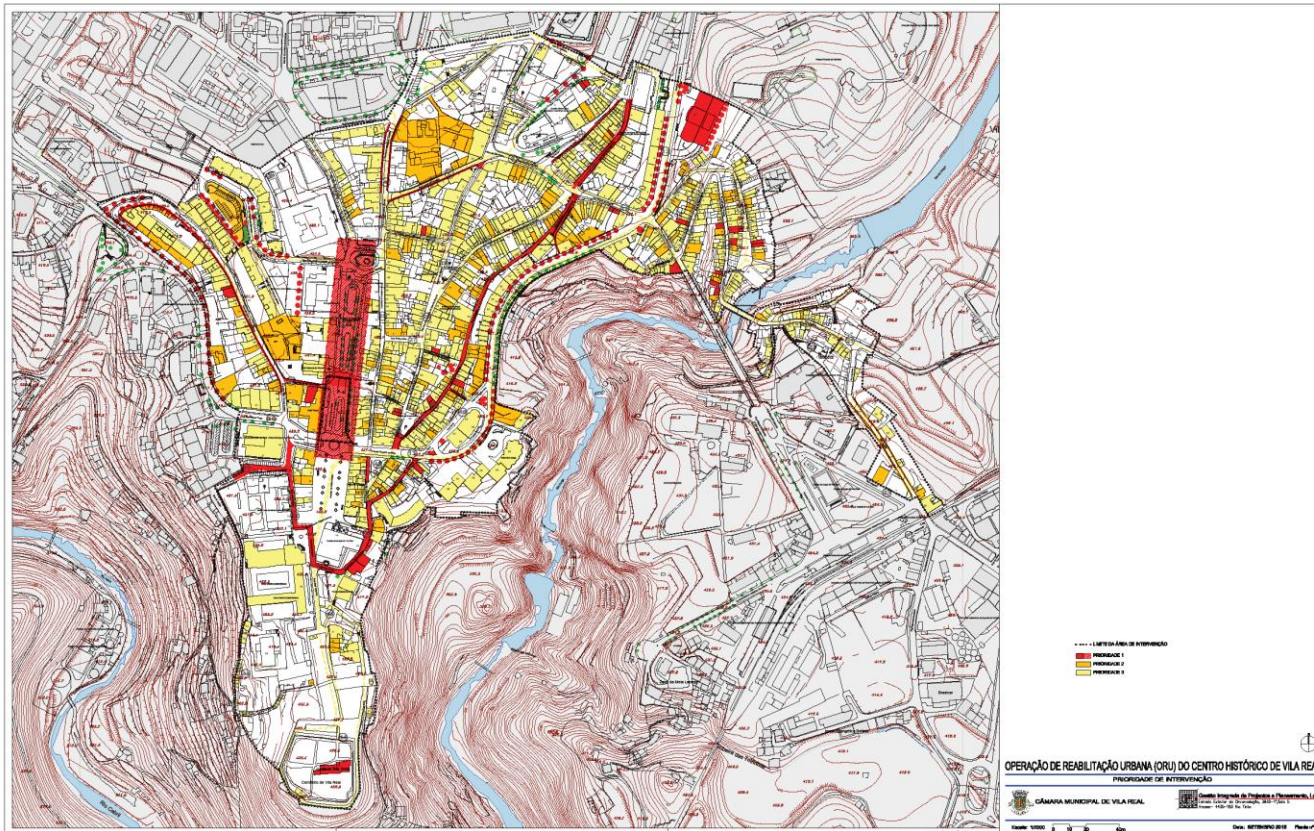
ORU DO CH - PLANTAS E QUADROS

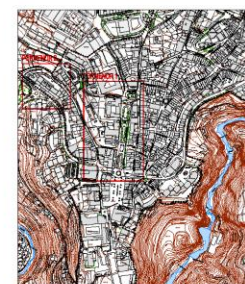
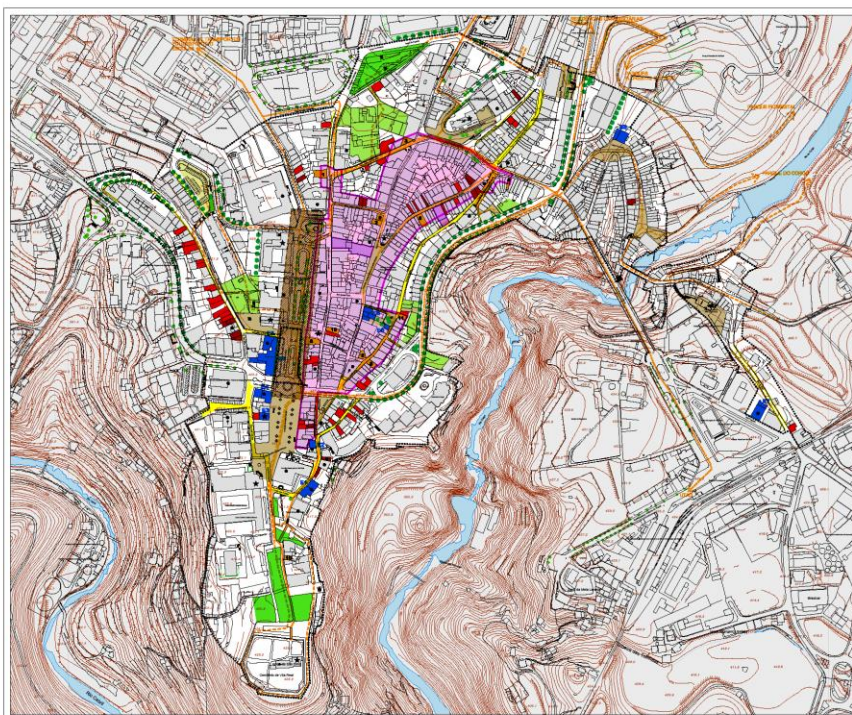
AÇÕES ESTRUTURANTES POR OBJETO:	Quadro Síntese do PGRH para o Centro Histórico					
	Plano Prioridade			Estimativa orçamental	Possíveis Fontes de Financiamento	Potenciais Promotores
	1	2	3			
Operação Qualifica e Dinamiza o Espaço Público (Q)						
Q1 - Projeto de reabilitação dos edifícios avaliados como tal na planta de inspeção e não incluídos em outras ações				€ 100.000,0	...	Vila Real Social/ CM Privados
Q2 - Projeto de reabilitação dos edifícios avaliados como tal na planta de inspeção e não incluídos em outras ações				140.000,0	...	
Q3 - Promoção e diversificação do uso do edifício de habitação, adaptando as condições atuais de habitabilidade, nomeadamente com intervenções de porta				€ 240.000,0	Programa Reabilitar para Arrendar Programa Habitação a Baixos Contratos Portugal 2020	
Q4 - Diversificação de tipologias habitacionais e de alojamento local/habitado				€ 104.000,0		
Q5 - As intervenções previstas no plano de inspeção do edifício de habitação, particularmente no local/habitado e não incluídos em outras ações				...	Programa Reabilitar para Arrendar Portugal 2020	
Operação Ativar e Dinamizar as Atividades Económicas (A)						
A1 - Criação de comércio Pop-up				...	Portugal 2020	Vila Real Social/ / MPTVIR, ACM Privados
A2 - Criação de espaço de rua, nomeadamente em parceria com o Teatro, Conservatória de Música, Casa dos Artistas,		
A3 - Feira do Mercado				...		
A4 - Projeto de promoção de comércio tradicional de rua no eixo central				...		
A5 - Requalificação/reconstrução das galerias de 1.º andar				...		
Operação Melhorar e Ativar o Equipamento (E)						
E1 - Criação da Casa do Território Distrito e Municipal				584.720,0	Portugal 2020	Vila Real Social/ CM Privados
E2 - Clube Urbano				170.000,0		
E3 - Criação de Loja de Reabilitação				237.000,0		
E4 - Loja do Cidadão				605.000,0		
E5 - Albergue de Peregrinos				584.840,0		
E6 - Criação da Casa das Artes e Oficina Tradicional				490.000,0		
E7 - Criação de Museu das Cortiças				579.120,0		
E8 - Casa da Cultura e Centro de comércio				261.840,0		
E9 - Equipamento de Sétimo / Oficina				1.712.160,0		
Operação Melhorar e Dinamizar o Espaço Verde e Urbano de Linhas Culturais (V)						
V1 - Criação de mobiliário urbano de arte, recreio e lazer e de sombra/ventilação (priorização ao edifício), nas seguintes áreas / espaços de arte, privilegiando a proximidade:				€ 1.000,0	Portugal 2020	Vila Real Social/ CM
V1.1 - Largo da Casa				...		
V1.2 - Largo de S. Lázaro				...		
V1.3 - Largo do Prado				...		
V1.4 - Largo da Igreja				...		
V1.5 - Largo da Capela Nova				...		
V1.6 - Largo da Misericórdia				...		
V1.7 - Largo do Palácio				...		
V2 - Reconstrução da praça João Evangelista, criando 2 patamares, fazendo uma transição entre os dois níveis de criação de um patamares intermédia				303.000,0		
V3 - Reconstrução da praça Caminho Anjo e da praça Luís de Camões				157.000,0		
V4 - Espaço verde a criar				172.000,0	Portugal 2020	Vila Real Social/ CM
V5 - Arborização de alinhamento				110.000,0		
V6 - Renovação de pavimentos e passeios				212.000,0		
Operação Construir e Dinamizar a Infraestrutura Urbana (I)						
I1 - Estruturação de espaços públicos:				...	Portugal 2020	Vila Real Social/ CM
I1.1 - Ambiência / de recreio, vocacionado para pedestres				...		
I1.2 - Cultura / Recreio, vocacionado para pedestres				...		
I2 - Ampliação do espaço de estacionamento subterrâneo na avenida Caminho Anjo (eventualmente até ao largo da Misericórdia)				€ 340.000,0		
I3 - Renovação das infraestruturas básicas e de transporte, criando condições de acessibilidade no Centro Histórico, bem como privilegiando os modos suaves de transporte, nomeadamente pela ampliação das áreas pedonais e criando percursos ciclovias no CH				...		
I4 - Construção de elevador junto à Casa dos Artistas no Bairro dos Ferreiros, eventualmente apertando-o à ponte para facilitar a transição entre a zona baixa e a zona alta				500.000,0		
TOTAL				18.229.770,0		

AÇÕES INSTITUCIONANTES por OBJETIVO:	Objetivos para o Centro Histórico						PROPOSTAS
	Recuperar e realçar o edifício edificado, conservar a cidade econômica, decorativa e a infraestrutura existente.	Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou desviantes e melhorar as condições de habitabilidade e segurança, entre outros.	Promover o incentivo de reabilitação do tecido urbano da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade histórica, topográfica e patrimonial.	Promover as condições para facilitar a reabilitação de todos os bens que se encontram em situação de risco.	Definir estratégias direcionadoras para a gestão dos patrimônios no Centro Histórico e das atividades relacionadas, bem como para o manejo de sua sustentabilidade, visando a preservação da paisagem urbana e a reabilitação / conservação dos edifícios.	Definir um cenário econômico e social propício à reabilitação.	
Opção Qualificar e Organizar - Edifícios (Q)							
Q1 - Projeto de reabilitação dos edifícios existentes como foi na planta de concepção e não intervenções em outras ações							1
Q2 - Projeto de restauração dos edifícios existentes como foi na planta de concepção e não intervenções em outras ações							1
Q3 - Projeto de conservação do ruído do movimento, adaptando as atividades de negócios atuais de habitabilidade, considerando uma infraestrutura de apoio.							1
Q4 - Conservação da paisagem habitacional e do ambiente construído.							1
Q5 - As intervenções previstas na concepção de edifícios de habitação particular e não habitacionais em outras ações							2
Opção Ativar e Dinamizar - Atividades Econômicas (A)							
A1 - Criação de comércio Pop-up							1
A2 - Criação de lojas de rua, especialmente em parceria com o Teatro, Ocorrências de Música, Casa dos Artistas, ...							1
A3 - Feira de Vendas							1
A4 - Projeto de parâmetros de comércio tradicional de rua no centro urbano							1
A5 - Requalificação/reconstrução das galerias de 1ª geração							1
Opção Melhorar o Ambiente - Equipamentos (E)							
E1 - Criação de Casa de Terceira Idade e Museu							1
E2 - Clube Infantil							1
E3 - Criação de Loja de Reabilitação							1
E4 - Loja de Oficina							1
E5 - Albergue de Passageiros							1
E6 - Criação de Casa dos Artes e Oficina Teatral							1
E7 - Criação do Museu das Artes							1
E8 - Casa de Cultura e Centro de Artes							1
E9 - Equipamento de Saúde / Oficina							1
Opção Valor e Qualidade - Paisagem Verde e Infraestrutura Urbana (V)							
V1 - Criação de mobiliário urbano de qualidade, ruído e luz e de semáforos (priorização do trânsito), nas seguintes áreas / espaços de estudo planejados de qualidade:							2
V1.1 - Largo da Rua							2
V1.2 - Largo de S. Lázaro							2
V1.3 - Largo de São João							2
V1.4 - Largo de São João							2
V1.5 - Largo de São João							2
V1.6 - Largo de São João							2
V1.7 - Largo de São João							2
V2 - Requalificação da praça João Gonçalves, criando 1 praça, criando uma praça mais ampla de criação de uma praça pública.							2
V3 - Requalificação da praça de São João Gonçalves e da praça de São João							2
V4 - Espaço verde e água							2
V5 - Arterialização da infraestrutura							2
V6 - Requalificação da infraestrutura							2
Opção Criar e Conservar - Infraestrutura Urbana (C)							
C1 - Estruturação de Passarela amigável:							2
C1.1 - Amplitude / de ruído, visando para pedestres							2
C1.2 - Cultura / Patrimônio, visando para pedestres							2
C2 - Amplitude da praça de estacionamento subterrâneo na avenida de São João (priorizando o trânsito de pedestres e criando um espaço público para pedestres)							2
C3 - Requalificação das intervenções de trânsito e de transporte, criando condições de mobilidade no Centro Histórico, bem como privilegiando os modos suaves de transporte, considerando para a criação das áreas pedonais e áreas para uso público no CH							2
C4 - Criação de estrutura para o Centro Histórico no Centro Histórico, considerando a criação de uma praça para facilitar a circulação entre as ruas e a criação de uma praça pública							2









A3

PLANTAS DO LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO

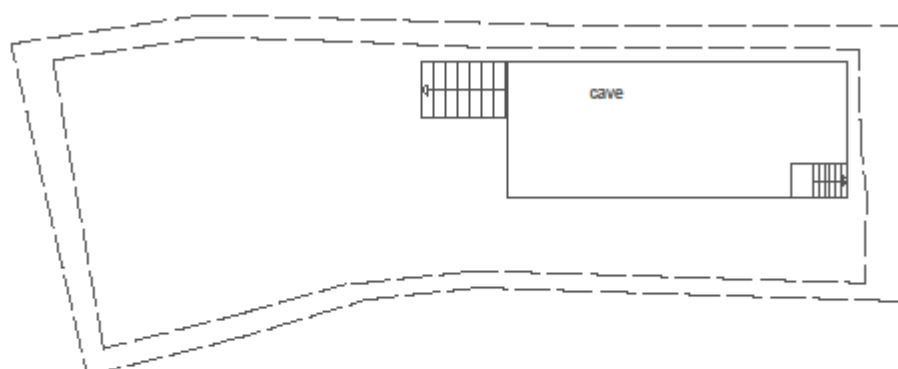
alçado - levantamento

1:75



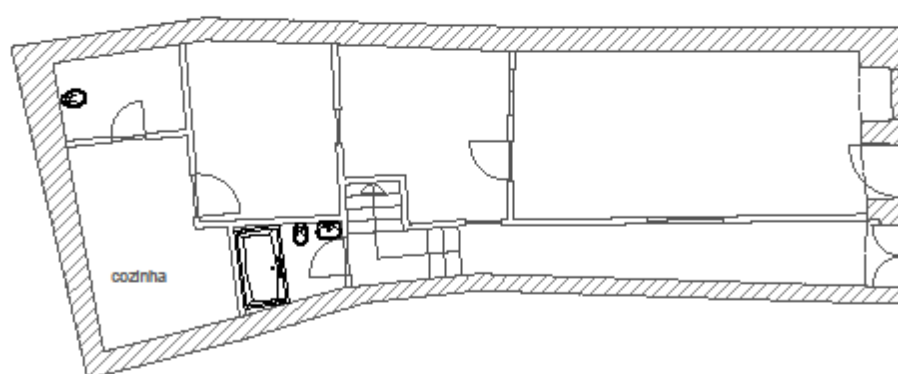
Cave - levantamento

1:100



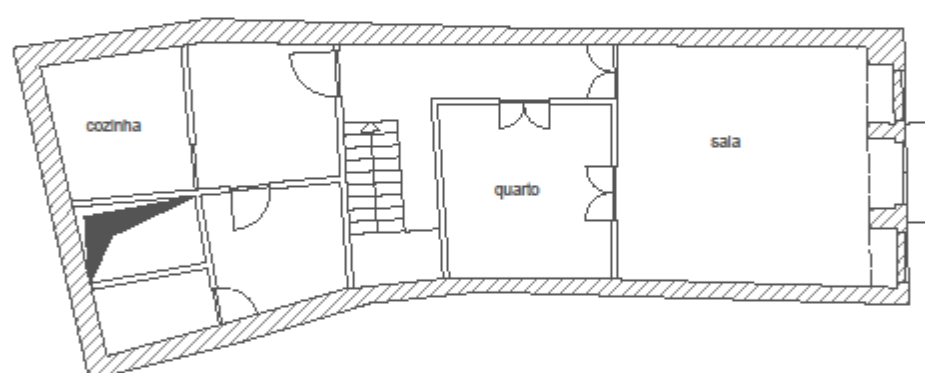
R/C - levantamento

1:100



1º andar - levantamento

1:100



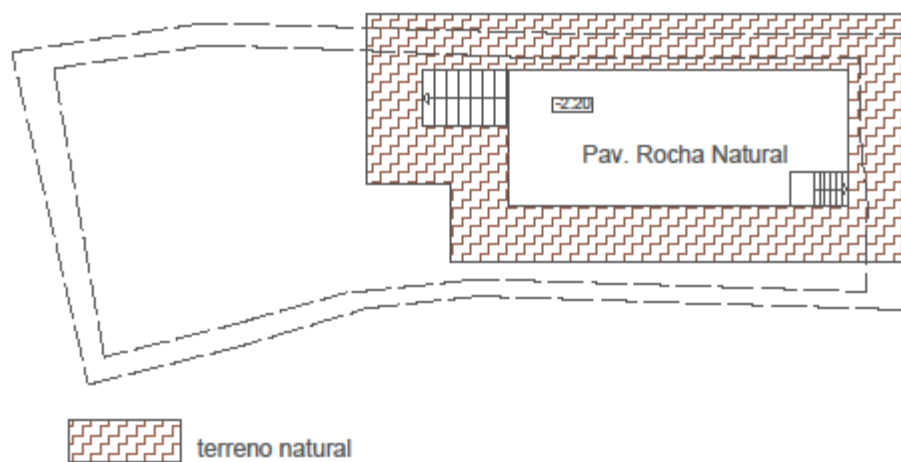
A4

PLANTAS DO LEVANTAMENTO ESTRUTURAL

Cave e fundações

(aprox. = -2.20m)

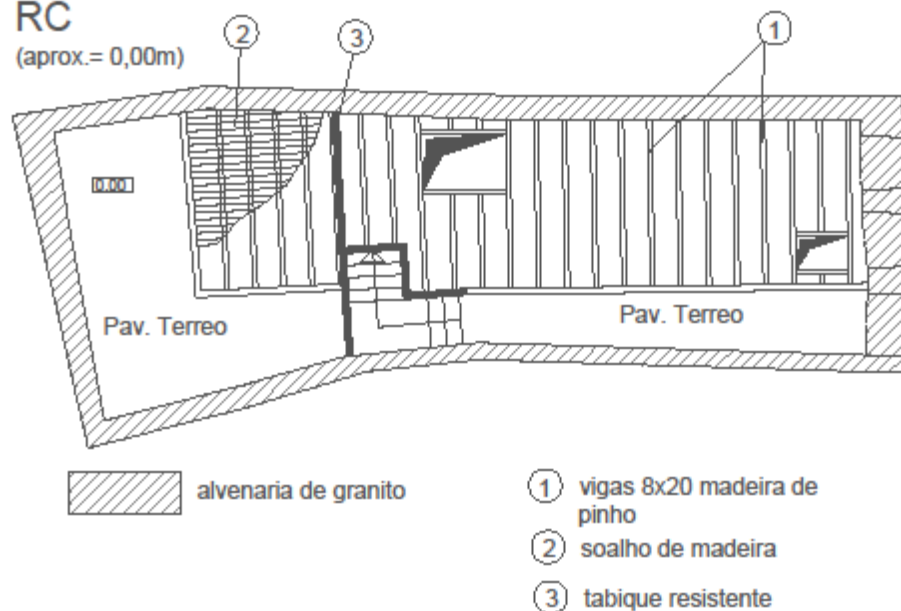
1:100



RC

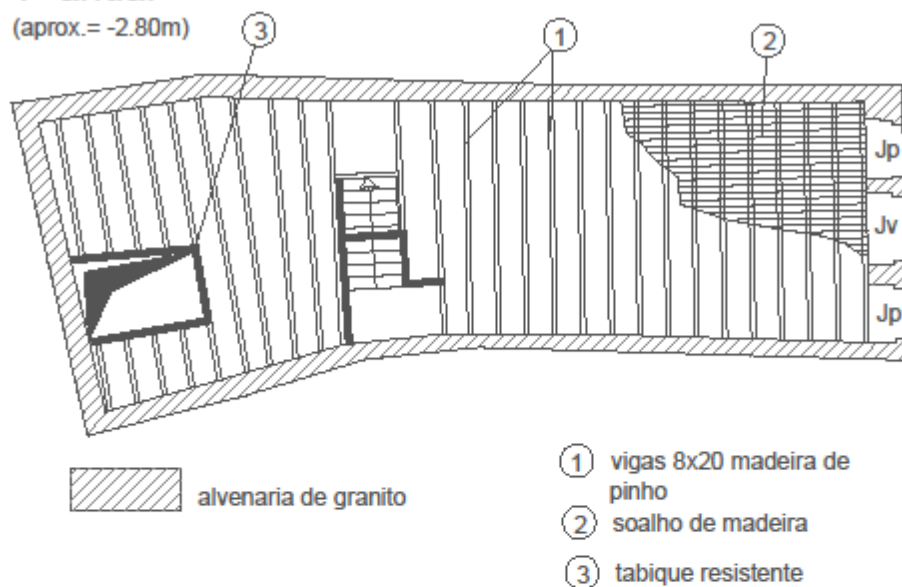
(aprox. = 0,00m)

1:100



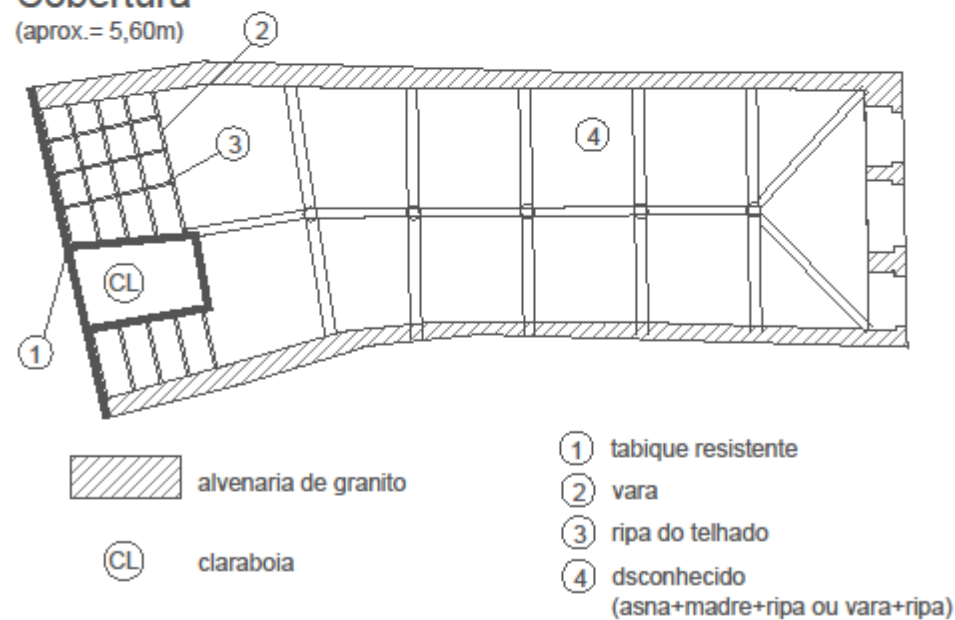
1º andar (aprox. = -2.80m)

1:100



Cobertura (aprox. = 5,60m)

1:100



A5

PLANTAS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

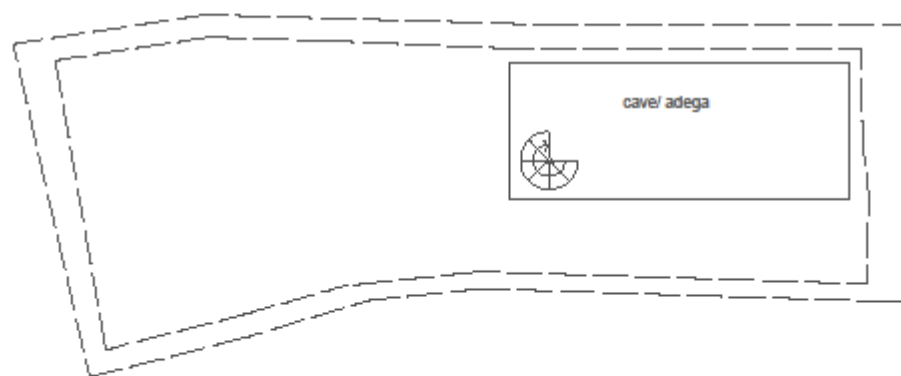
alçado - proposta

1:75



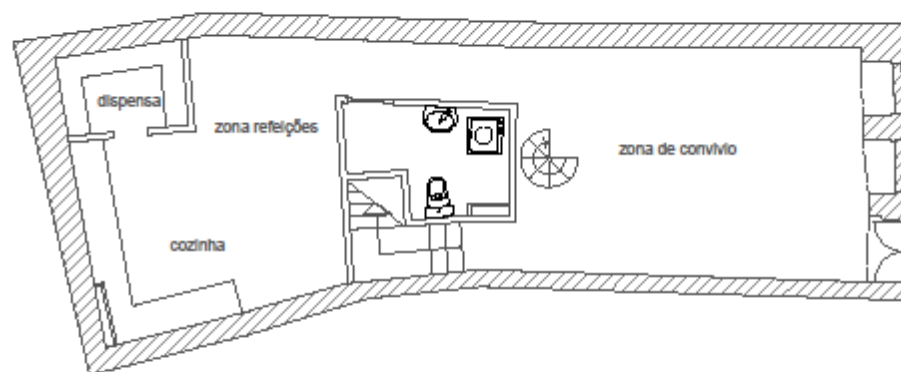
Cave - proposta

1:100



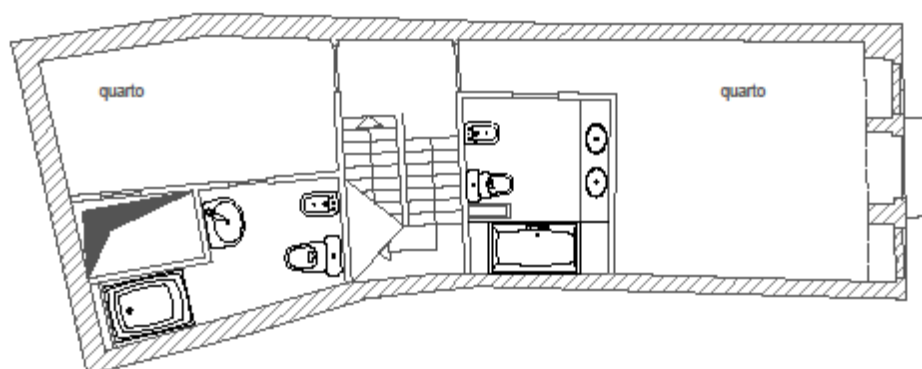
R/C - proposta

1:100



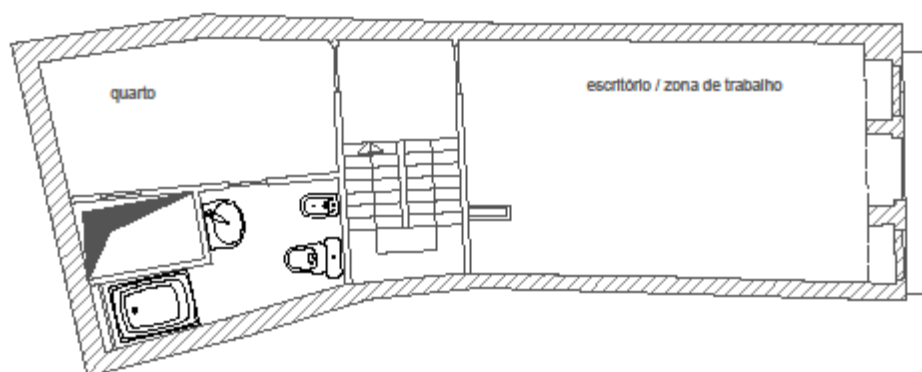
1º andar - proposta

1:100



2º andar - proposta

1:100

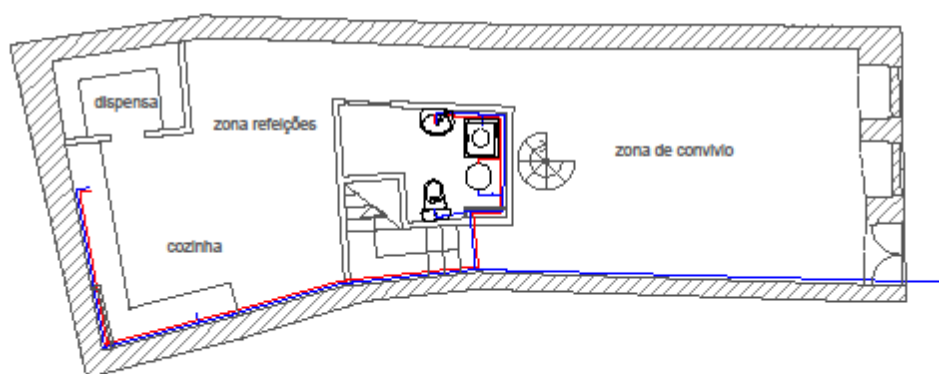


A6

PLANTAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS E SANEAMENTO

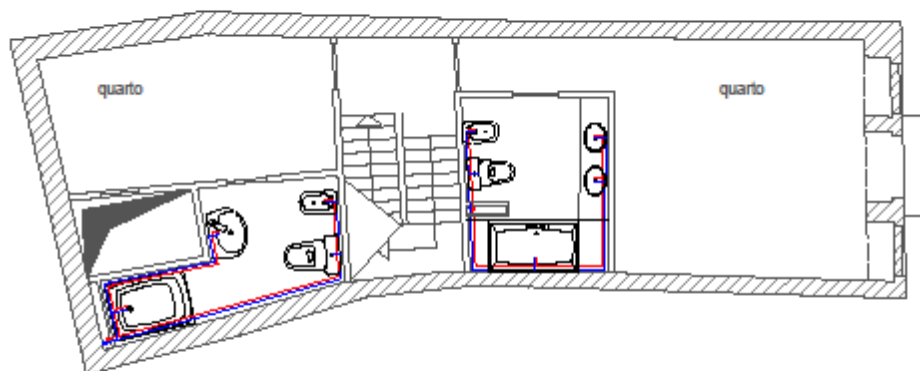
R/C - abastecimento de águas

1:100



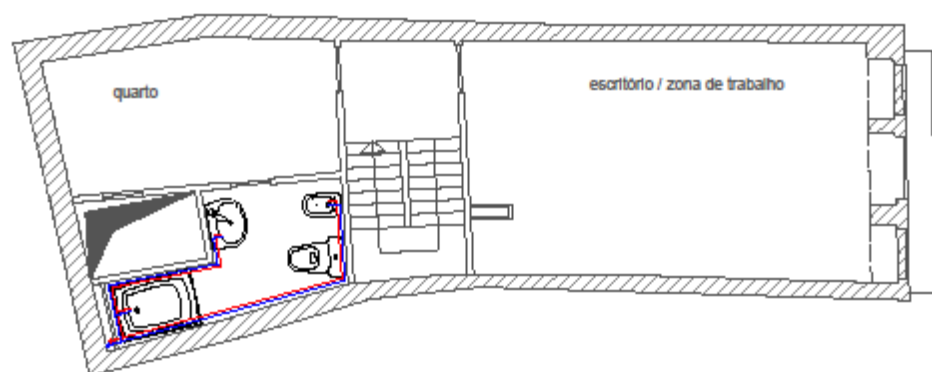
1º andar - abastecimento de águas

1:100



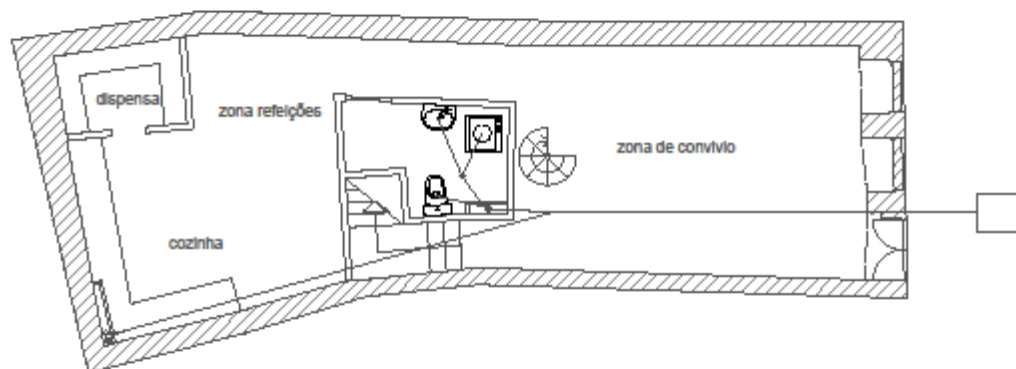
2º andar - abastecimento de águas

1:100



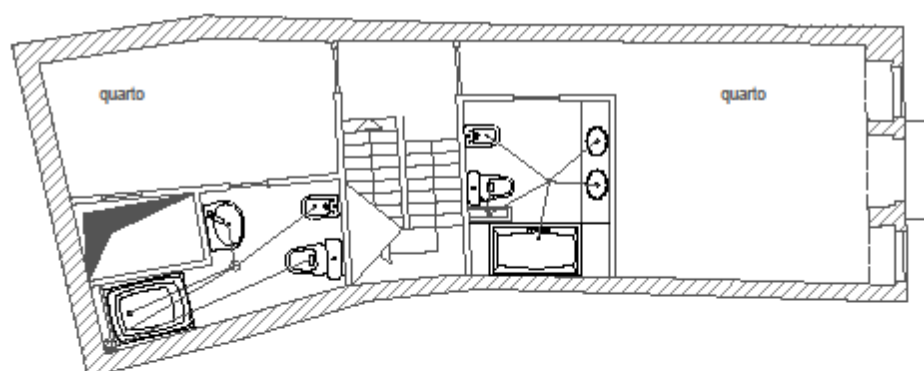
R/C - saneamento

1:100



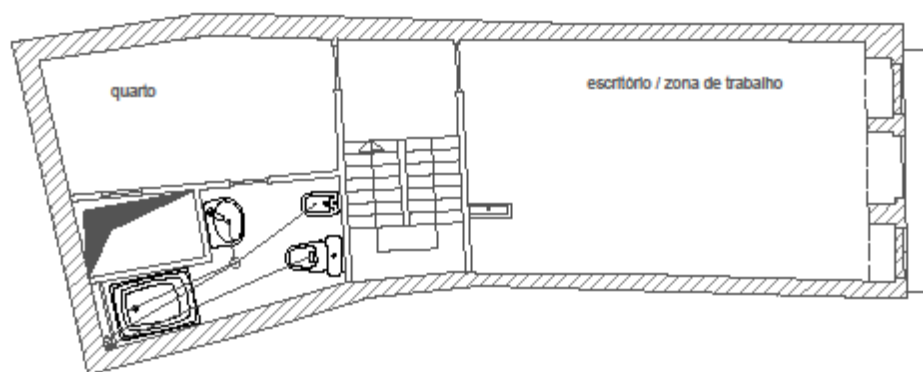
1º andar - saneamento

1:100



2º andar - saneamento

1:100

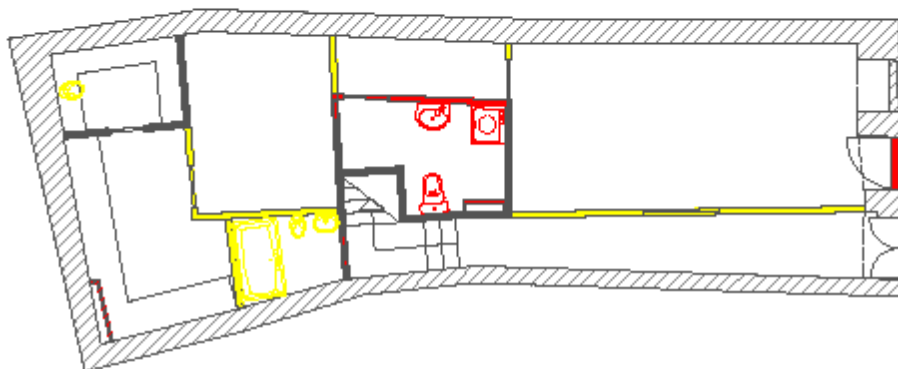


A7

PLANTA DE VERMELHOS E AMARELOS

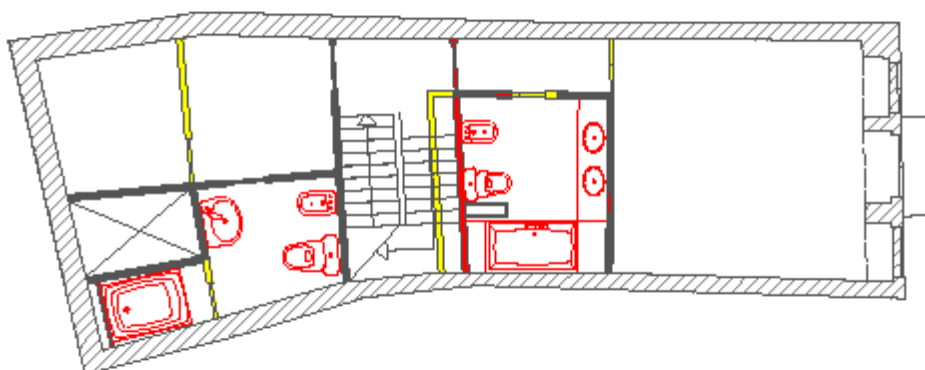
R/C - vermelhos e amarelos

1:100



1º andar - vermelhos e amarelos

1:100



■ a construir ■ a demolir ■ a manter